Welstandsnota

Natuurlijk Loppersum!

GEMEENTE
LOPPERSUM

Inhoudsopgave welstandsnota Loppersum

1	Inleiding		02
2	Veel voorkomende kleine bouwwerken		06
3	Gebiedsgerichte welstand		12
	3.1	Het buitengebied	14
	3.2	De historische kern en het beschermde dorpsgezicht	18
	3.3	Bebouwing langs uitvalswegen	22
	3.4	Vooroorlogse geplande buurt	24
	3.5	Naoorlogse geplande buurt	26
	3.6	Bedrijventerrein	28
	3.7	Sport-, recreatie-, borgterrein en begraafplaats	29
	3.8	Ontwikkellocatie	31
4	Algemene welstandscriteria		32
5	Excessenregeling		35

Bijlage I
Ontstaansgeschiedenis landschap en dorpen

Bijlage II
Verbeelding blad 1 en blad 2

Leeswijzer
In de inleiding, hoofdstuk 1 wordt uitgelegd waarom er een nieuwe nota is, wat de relatie tussen de welstandsnota en het bestaande ruimtelijk kwaliteitsbeleid van de gemeente Loppersum is en hoe er getoetst gaat worden. Hoofdstuk 2 bevat de criteria voor veelvoorkomende kleine bouwplannen. De toetsingscriteria voor de gebiedsgerichte welstand staan in hoofdstuk 3. In hoofdstuk 4 staan de algemene welstandscriteria. Tot slot wordt in hoofdstuk 5 de excessenregeling beschreven. De welstandskaart en de gebiedsbeschrijvingen die de basis zijn voor de gebiedsgerichte welstand zijn opgenomen in de bijlagen.

1 Inleiding

1.1 Waarom een welstandsnota?

Een aantrekkelijke omgeving waar iedereen met genoegen woont en leeft, is een belangrijk doel van het gemeentelijk beleid. De welstandsnota is er om de schoonheid, de aantrekkelijkheid en de ruimtelijke kwaliteiten van bouwwerken in de gemeente Loppersum te behouden en te versterken. Het uiterlijk van individuele gebouwen, de kwaliteit van het totaalbeeld van de gebouwen en de erfinrichting zijn belangrijk voor de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. De welstandstoets is een instrument voor de sturing van deze kwaliteiten. De zorg voor en het bevorderen van de ruimtelijke kwaliteit is een van de taken van de overheid.
In de welstandsnota staan de criteria voor het uiterlijk en de plaatsing van bouwwerken. Een bouwplan voldoet aan 'redelijke eisen van welstand' als het past binnen deze criteria. Voor alle partijen is op deze manier duidelijk aan welke criteria het uiterlijk van een bouwwerk moet voldoen. De welstandseisen mogen slechts worden gesteld op basis van de door de gemeenteraad vastgestelde welstandsnota. De vorige nota dateert van 2004. Omdat de wetgeving en de opvattingen over welstandstoezicht zijn veranderd, was de vorige nota aan een herziening toe. In voorliggende welstandsnota heeft de gemeente het kader voor de welstandstoetsing vastgesteld.

1.2 Hoe verhoudt deze nota zich tot ander beleid?

Welstandsbeleid is eigenlijk de 'finishing touch' van het gemeentelijke ruimtelijk beleid, het ligt in het verlengde van bestemmingsplannen en andere ruimtelijke beleidsstukken.

Bestemmingsplannen
Het bestemmingsplan regelt onder meer de functie en het ruimtebeslag van bouwwerken. Een bouwplan moet altijd voldoen aan het bestemmingsplan. Bouwmogelijkheden die het bestemmingsplan geeft, kunnen niet door welstandscriteria worden tenietgedaan. De architectuur van bouwwerken valt buiten het bestemmingsplan en wordt exclusief door de welstandsnota of een beeldkwaliteitsplan geregeld.

Beeldkwaliteitsplannen
Bij nieuw te ontwikkelen gebieden of gebieden die ingrijpend worden veranderd, werkt de gemeente Loppersum over het algemeen met een beeldkwaliteitsplan. Dit is na vaststelling door de raad het toetsingskader voor welstand. Wanneer een (her)ontwikkeling is gerealiseerd en er een beheersituatie is ontstaan, kan het beeldkwaliteitsplan door de gemeenteraad worden ingetrokken en kan de welstandsnota het toetsingskader worden.

Cultuurhistorie en monumentenbeleid
De gemeente Loppersum telt anno 2013 circa 110 rijksmonumenten zoals kerken, boerderijen, woonhuizen, molens, sluizen en bruggen. De historische kernen van Huizinge, Middelstum, Loppersum, Stedum en Westeremden en de dorpsuitbreidingen rond 1900 in Loppersum en Middelstum zijn rijksbeschermde stads- en dorpsgezichten. De waarden zoals beschreven in de aanwijzing tot beschermd stads- en dorpsgezicht zijn vastgelegd in de diverse bestemmingsplannen.

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht
Op 1 oktober 2010 zijn de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor) in werking getreden. Hiermee zijn de mogelijkheden voor vergunningvrij bouwen vergroot. De Wabo en het Bor geven aan welke bouwplannen (en welke andere activiteiten) vergunningvrij zijn. Alleen vergunningplichtige bouwwerken kunnen door de gemeente aan de welstandsnota worden getoetst. Op 1 januari 2012 zijn voor monumenten en beschermde stads- en dorpsgezichten ook enkele werkzaamheden vergunningvrij geworden. De wijzingen in de regelgeving zijn verwerkt in deze geactualiseerde nota.

1.3 Hoe wordt er getoetst?

Wanneer is een welstandstoetsing nodig?
Wanneer voor het realiseren van een bouwplan een omgevingsvergunning benodigd is, vindt een welstandstoetsing plaats. Er wordt een uitzondering gemaakt voor bouwwerken in de openbare ruimte, die niet vaak voorkomen, maar wel vergunningplichtig zijn; deze bouwwerken zijn welstandsvrij. Dit zijn kunstobjecten zoals beelden, herdenkingsmonumenten, speeltoestellen en nutsgebouwen kleiner dan vijftig m3.

Gewoon en bijzonder
De begrippen 'gewoon' en 'bijzonder' spelen een belangrijke rol bij de welstandstoetsing in de gemeente Loppersum.
Gewoon is wat direct passend is bij het bestaande gebouw of de buurt. Het karakter en de kenmerken van wat passend is in een omgeving zijn voor de verschillende welstandsgebieden in de gemeente beschreven in termen van plaatsing, vorm, kleur en materiaalgebruik. *Bijzondere* plannen wijken af van het gewone. Dit kan bijvoorbeeld door de omvang van een bouwplan komen, maar een plan is ook bijzonder als de opdrachtgever bewust afwijkt van het karakter van de omgeving.

De criteria
In deze welstandsnota wordt een onderscheid gemaakt in vier typen criteria. Dit zijn objectcriteria (de criteria voor kleine bouwwerken), gebiedscriteria, algemene criteria en de criteria voor excessen.

Criteria voor veel voorkomende kleine bouwwerken (1)
Deze criteria zijn opgesteld voor veelvoorkomende kleine bouwwerken waarvoor nog steeds een vergunning moet worden aangevraagd. Dit zijn bijvoorbeeld aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen, kozijn- en gevelwijzigingen, dakkapellen en erfafscheidingen. Deze kleine bouwwerken zijn zichtbaar vanuit, of grenzen aan het openbaar gebied. De criteria hebben betrekking op de vorm, de maatvoering, het materiaalgebruik en de kleur van het bouwwerk. Deze criteria gelden voor alle kleine bouwwerken in de hele gemeente. Wanneer een bouwplan voldoet aan deze criteria zal een positief welstandsadvies worden gegeven.

Gebiedsgerichte welstandscriteria (2)
Kan een plan niet getoetst worden aan de criteria voor veel voorkomende kleine bouwwerken, dan wordt het getoetst aan de gebiedsgerichte welstandscriteria. Elk gebied in de gemeente Loppersum vertoont door zijn specifieke ontstaans- en ontwikkelingsgeschiedenis een samenhang in de landschapsopbouw, de stedenbouwkundige opzet en de verschijningsvorm van de bebouwing. Dit bepaalt in hoge mate de identiteit van een plek. Voor de gebiedsgerichte welstandcriteria is de ruimtelijke karakteristiek van de plek beschreven in termen van ligging, vorm en kleur, materiaalgebruik en detaillering. Op basis hiervan zijn de gebiedsgerichte criteria opgesteld waaraan een passend plan moet voldoen. Op de welstandskaart in bijlage II is te zien in welk gebied een bepaalde locatie ligt.

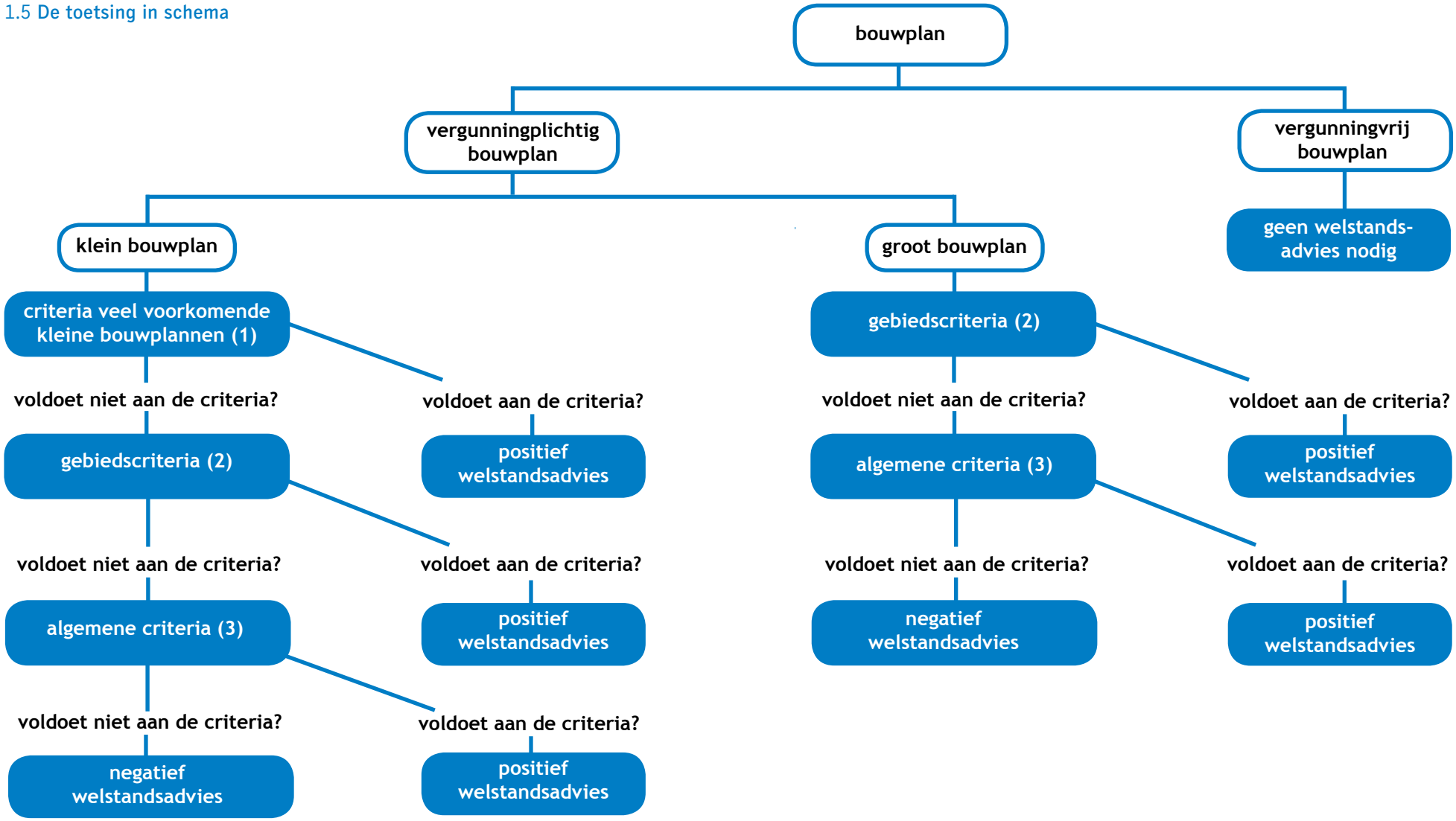
Algemene criteria (3)
Het kan voorkomen dat een plan niet voldoet aan de gebiedsgerichte criteria. Dit kan het geval zijn bij een bijzondere functie, een afwijkend gebouw of een bijzonder architectonisch ontwerp. Het kan ook zijn dat door de bijzonderheid van een plek de gebiedsgerichte welstandscriteria niet toereikend zijn.
In al deze gevallen wordt het bouwplan getoetst aan de algemene welstandscriteria.

Excessen (4)
Als er achteraf in een bestaande situatie wordt ingrepen, omdat een bouwwerk in ernstige mate strijdig is met redelijke eisen van welstand dan kunnen de criteria in de excessenregeling worden toegepast.

1.4 De toetsing

De gemeente Loppersum zal alle bouwplannen waarvoor een welstandstoets geldt ter toetsing voorleggen aan de onafhankelijke welstandscommissie van de adviesorganisatie Libau.
In de gemeentelijke Bouwverordening onder bijlage 9, reglement van orde van de welstandscommissie, zijn de aanwijzing, de taken en de samenstelling van de welstandscommissie opgenomen en is de te volgen procedure vastgelegd. Als er geen omgevingsvergunning nodig is voor een bouwplan, dan is er vooraf ook geen welstandstoets.

1.5 De toetsing in schema



Achteraf: toetsing aan excessenregeling (4)

2 Veel voorkomende kleine bouwwerken

2.1 Algemeen

Voor veelvoorkomende kleine bouwwerken waarvoor nog steeds een vergunning moet worden aangevraagd, zijn specifieke welstandscriteria opgesteld. Deze bouwwerken zijn bijvoorbeeld serres, carports, aan- en uitbouwen, schuren, gevelwijzigingen en dakkapellen, die zijn zichtbaar zijn vanuit, of grenzen aan het openbaar gebied.
Wanneer het kleine bouwplan past binnen de welstandseisen uit dit hoofdstuk, dan voldoet het bouwplan zonder meer aan redelijke eisen van welstand. Wanneer het bouwplan niet voldoet aan de welstandeisen uit dit hoofdstuk zal het bouwplan worden getoetst aan de gebiedscriteria uit hoofdstuk 3.

Welke veelvoorkomende bouwwerken?
Voor de volgende veelvoorkomende kleine bouwplannen zijn objectcriteria opgesteld:

1. bijbehorend bouwwerk:
   - aanbouw, bijgebouw of overkapping op het voorerfgebied;
   - aanbouw, bijgebouw of overkapping op het achtererfgebied;
2. kozijn- of gevelwijzigingen;
3. dakkapellen;
4. erfafscheidingen.

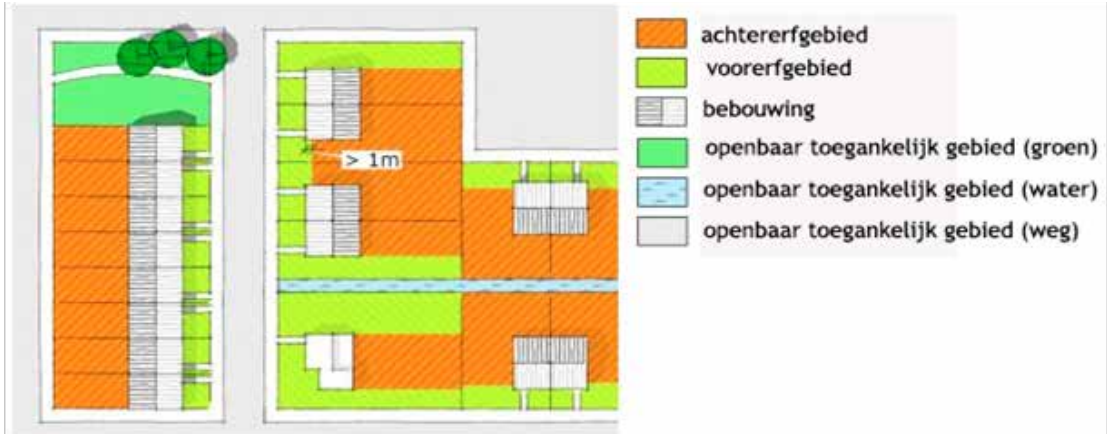
Voor andere kleine bouwwerken waarvoor een vergunning nodig is, bijvoorbeeld schotelantennes, zijn de gebiedsgerichte criteria het toetsingskader.

Hoe zijn de criteria opgebouwd?
Bij de criteria wordt op dezelfde wijze als bij vergunningvrij bouwen een onderscheid gemaakt tussen het voor- en achtererfgebied. Het voorerfgebied is het voorerf en de delen van het zijerf die naar openbaar toegankelijk gebied zijn gekeerd, of op minder dan één meter van de voorkant van het hoofdgebouw zijn gelegen. Bij het achtererfgebied gaat het om achtererven en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijerven. Een en ander zoals weergegeven op onderstaande afbeelding

De criteria hebben betrekking op de ligging, de maatvoering, de vormgeving en het materiaal- en kleurgebruik.

De welstandstoetsing
De genoemde veelvoorkomende bouwplannen voldoen aan redelijke eisen van welstand wanneer sprake is van een van de volgende situaties:

- er wordt aangesloten bij een trendsetter in dezelfde straat en bij hetzelfde woningtype. Een trendsetter is een vergelijkbaar bouwplan dat in de voorliggende vijf jaren met een vergunning en een positief welstandsadvies is gerealiseerd;
- er wordt aangesloten bij het goedgekeurde ontwerp van de oorspronkelijke woning of het oorspronkelijke bouwproject;
- er wordt voldaan aan de objectcriteria voor het betreffende veel voorkomende kleine bouwplan, zoals omschreven in hoofdstuk 2.2 tot en met hoofdstuk 2.5.



2.2 Bijbehorend bouwwerk

Het bijbehorend bouwwerk is een verzamelterm uit de Wabo voor uitbreidingen van een hoofdgebouw, zoals aan- en uitbouwen (serres), bijgebouwen (schuren), overkappingen (carports) en andere soorten bouwwerken met een dak.

Bijbehorend bouwwerk op het voorerfgebied

Welstandscriteria

Algemeen
- Een bouwplan moet altijd voldoen aan het bestemmingsplan. De criteria treden niet in de plaats van de bestemmingsplanregels.
- Indien een bouwplan niet past binnen de navolgende criteria, wordt het bouwplan getoetst aan de gebiedscriteria uit hoofdstuk 3.

Ligging
- Indien aangebouwd, direct aan de oorspronkelijke voorgevel van het hoofdgebouw.
- Aan een naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerde oorspronkelijke zijgevel van het hoofdgebouw of aan een bijbehorend bouwwerk.
- Op minder dan 1 m afstand van de voorkant van het hoofdgebouw gelegen.

Maatvoering
- Indien het een aanbouw betreft die plat is afgedekt, is de maximaal toegestane bouwhoogte 0,3 m hoger dan de eerste verdiepingsvloer.
- De dakrand is maximaal 0,25 m hoog, tenzij de dakranden van het bestaande hoofdgebouw hoger zijn.

Vormgeving
- Vormgegeven in één bouwlaag met een rechthoekige plattegrond.
- Plat afgedekt of overeenkomstig dakhelling en -richting van het hoofdgebouw.
- Detaillering overeenkomstig het hoofdgebouw.

Materiaal- en kleurgebruik
- Materiaal- en kleurgebruik overeenkomstig het hoofdgebouw.
- Indien een serre wordt gebouwd, zijn volledig transparante gevels toegestaan.
- Indien gevelbekleding van hout: gedekte kleur of passend bij het hoofdgebouw.
- Geen golf-, beton- of damwandprofielplaten.

Bijbehorend bouwwerk op het achtererfgebied

Welstandscriteria

Algemeen
- Een bouwplan moet altijd voldoen aan het bestemmingsplan. De criteria treden niet in de plaats van de bestemmingsplanregels.
- Indien een bouwplan niet past binnen de navolgende criteria, wordt het bouwplan getoetst aan de gebiedscriteria uit hoofdstuk 3.

Ligging
- Indien aangebouwd, gebouwd direct aan de oorspronkelijke achtergevel of aan de niet naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of aan een bijbehorende bouwwerk.
- Op meer dan 1 m afstand achter de voorkant van het hoofdgebouw gelegen.

Maatvoering
- Indien het een aanbouw betreft die plat is afgedekt, is de maximaal toegestane bouwhoogte 0,3 m hoger dan de eerste verdiepingsvloer.
- De dakrand is maximaal 0,25 m hoog, tenzij de dakranden van het bestaande hoofdgebouw hoger zijn.

Vormgeving
- Vormgegeven in één bouwlaag met een rechthoekige plattegrond.
- Plat afgedekt of overeenkomstig dakhelling en -richting van het hoofdgebouw. Een serre mag een dak met een dakhelling tot 15 graden hebben.

Materiaal- en kleurgebruik
- Indien aangebouwd, materiaal- en kleurgebruik overeenkomstig het hoofdgebouw.
- Indien een serre wordt gebouwd, zijn volledig transparante gevels toegestaan.

2.3 Dakkapellen

In het voordakvlak of in het aan het openbaar toegankelijk gebied grenzende dakvlak

Welstandscriteria

Algemeen
- Een bouwplan moet altijd voldoen aan het bestemmingsplan. De criteria treden niet in de plaats van de bestemmingsplanregels.
- Indien een bouwplan niet past binnen de navolgende criteria, wordt het bouwplan getoetst aan de gebiedscriteria uit hoofdstuk 3.

Plaatsing
- Bij meerdere dakkapellen bij hetzelfde woningtype in een straat is de hoogte tussen de onder- en bovenkant van de dakkapel in het dakvlak overeenkomstig de trendsetter.
- Minimaal 1 m dakvlak boven de dakkapel en minimaal 0,5 m dakvlak onder de dakkapel en maximaal 1 m dakvlak aan de onderzijde van de dakkapel. Er dient minimaal 1 m (eigen) dakvlak aan weerszijden van de dakkapel te zijn, tenzij er één gekoppelde dakkapel is over twee woningen. (De minimale maat van 1 m (eigen) dakvlak aan weerszijden van de dakkapel wordt gemeten in het midden van de hoogte van de dakkapel.)
- In het welstandsgebied Historische kern en beschermd dorsgezicht, hoofdstuk 3.2 dient bij een langskap aan de straat de dakkapel in het midden te worden geplaatst.
- Bij een dwarskap is de afstand tot de voorgevel meer dan 1 m.
- Niet meer dan één dakkapel in het (eigen) dakvlak.
- Dakkapellen boven elkaar zijn niet toegestaan.

Maatvoering
- Breedte maximaal 1/3 van de breedte van het dakvlak met een maximum van 2 m.
- Hoogte maximaal 1,5 m. In het welstandsgebied Historische kern en beschermd dorpsgezicht, hoofdstuk 3.2 is de dakkapelhoogte maximaal 1/3 van de kaphoogte en maximaal 1/2 van de gevelhoogte (de stenen opstand).
- Overstekken ten minste 0,05 m en maximaal 0,10 m.
- De dakrand is maximaal 0,25 m hoog, tenzij de dakrand van het bestaande hoofdgebouw hoger is.

Vormgeving
- Gekoppelde dakkapellen over twee woningen moeten gelijk en gelijktijdig worden uitgevoerd.
- Plat afgedekt of aangekapt in het geval van rieten kappen.
- Verzonken in het grote dakvlak van (voormalige) boerderijen, met inbegrip van het woondeel, indien dit met één doorgaande nok in één volume gekoppeld is aan het bedrijfsdeel.
- Indeling en profielen van kozijnen zijn gelijk aan die van de gevelramen en kozijnen van het hoofdgebouw.
- Geen gemetselde muren tussen de onderdorpel van het dakkapelkozijn en het dakvlak.
- Detaillering overeenkomstig het hoofdgebouw.

Materiaal- en kleurgebruik
- Overeenkomstig het hoofdgebouw.
- Zijwanden ondoorzichtig en in de kleur van de dakbedekking van het hoofdgebouw of een andere gedekte kleur.

2.4 Erf- of perceelafscheidingen

Grenzend aan openbaar toegankelijk gebied

Welstandscriteria

Algemeen
- Een bouwplan moet altijd voldoen aan het bestemmingsplan. De criteria treden niet in de plaats van de bestemmingsplanregels.
- Indien een bouwplan niet past binnen de navolgende criteria, wordt het bouwplan getoetst aan de gebiedscriteria uit hoofdstuk 3.

Plaatsing
- Geplaatst op de erfgrens, rekening houdend met beplanting.
- In één lijn.

Maatvoering
- Hoogte maximaal 2 m als de erfafscheiding wordt geplaatst vanaf 1 m achter de voorkant op het voorerfgebied (dit is de zijtuin van een hoekwoning) of op het achtererfgebied. In alle andere situaties is de maximale hoogte 1 m.

Vormgeving
- Een rechthoekige vorm of mee ontworpen met de gevels van het hoofdgebouw of andere bijbehorende bouwwerken.

Materiaal- en kleurgebruik
- Metselwerk overeenkomstig het hoofdgebouw (of eventuele bijgebouwde bouwwerken).
- Gemetselde kolommen in combinatie met houten delen of metalen roosters.
- Open gaaswerk met stijlen.
- Stijlen, palen en houten delen geschilderd in donkere kleuren.
- Geen golf-, beton- of damwandprofielplaten
- Geen felle en/of contrasterende kleuren.

2.5 Kozijn- of gevelwijzigingen

Aan de voorgevel of aan het openbaar toegankelijk gebied grenzende gevel

Welstandscriteria

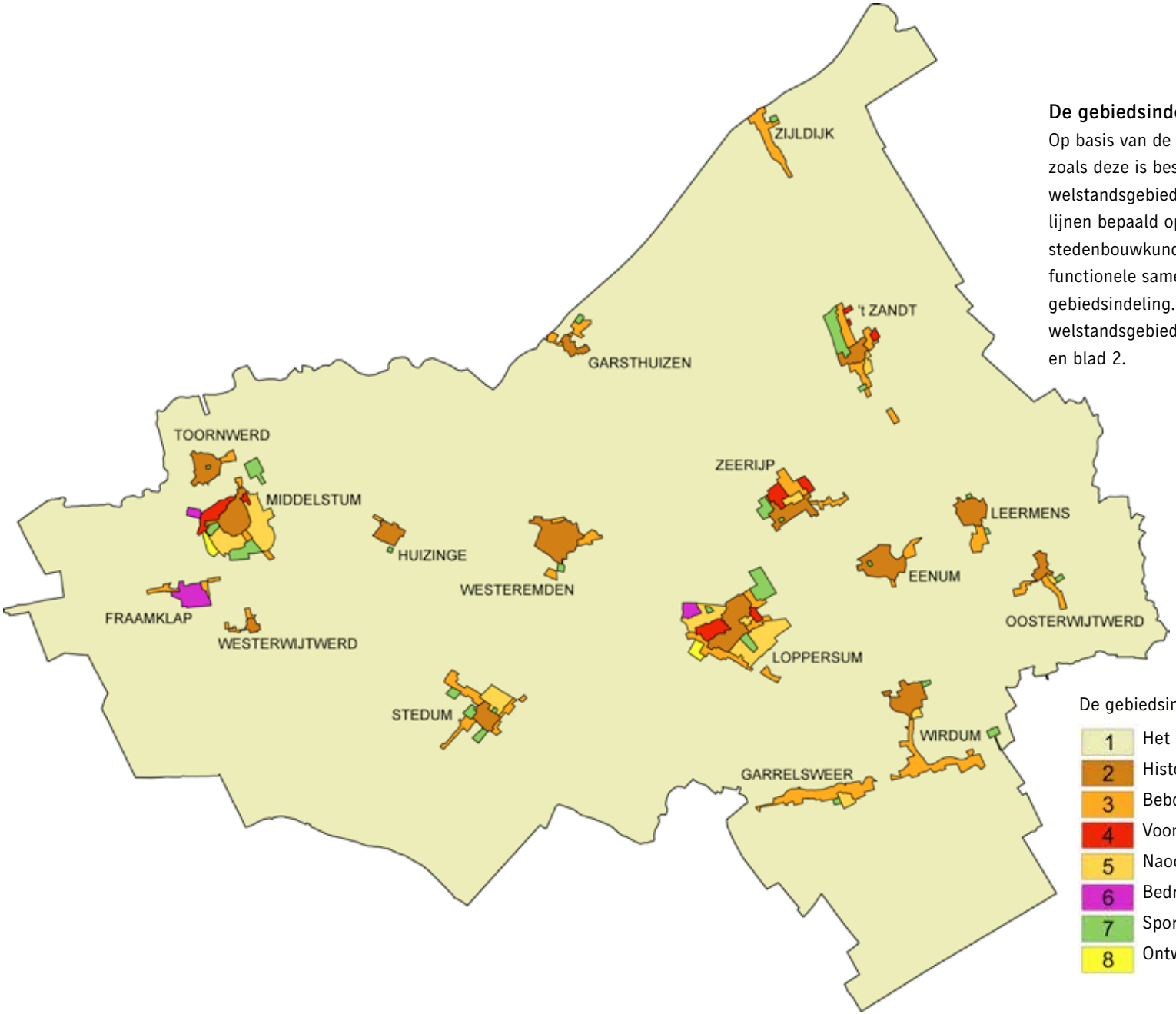
Algemeen
- Indien een bouwplan niet past binnen de navolgende criteria, wordt het bouwplan getoetst aan de gebiedscriteria uit hoofdstuk 3.

Maatvoering
- De profielmaten zijn gelijk aan de bestaande kozijnonderdelen (afwijkingen tot 10% toegestaan).
- De oorspronkelijke maatvoering van kozijnen en ramen behouden.
- Nieuwe gevelopeningen in de zijgevel zijn maximaal 3 m^2 groot.

Vormgeving
- De bestaande vorm van de gevelopening wijzigt niet.
- De bestaande (horizontale of verticale) gevelgeleding wordt gehandhaafd.
- Bij vervanging van een (garage)deur door een pui: geen gemetselde muur onder het raamkozijn.

Materiaal- en kleurgebruik
- Bij vervanging van houten kozijnen door kunststof kozijnen de oorspronkelijke profielmaten toepassen.
- Geen felle kleuren.

3 Gebiedsgerichte welstand



De gebiedsindeling

Op basis van de ruimtelijke ontwikkelingsgeschiedenis zoals deze is beschreven in bijlage I is de indeling in welstandsgebieden gemaakt. De gebieden zijn in grote lijnen bepaald op basis van een ruimtelijk-landschappelijke, stedenbouwkundige of architectonische en soms ook functionele samenhang. Dit leidt tot onderstaande gebiedsindeling. In de bijlage II is de verbeelding van de welstandsgebieden gedetailleerd weergegeven op blad 1 en blad 2.

De gebiedsindeling:

1 Het buitengebied
2 Historische kern en beschermd dorpsgezicht
3 Bebouwing langs uitvalswegen
4 Vooroorlogse geplande buurt
5 Naoorlogse geplande buurt
6 Bedrijventerrein
7 Sport-, recreatie-, borgterrein en begraafplaats
8 Ontwikkellocatie

3.1 Het buitengebied

Algemeen

De ontwikkeling van het huidige landschap vindt haar basis in de bodem, de waterhuishouding, de natuurlijke vegetatie en de invloed die de mens in de loop van de tijd hierop heeft gehad. Deze basis was in de gemeente Loppersum overal dezelfde; het water en de kwelders, het ontstaan van de wierden en de bedijking. Door verschillen in reliëf, waterhuishouding en vruchtbaarheid van de bodem, heeft de mens het gebied op verschillende manieren in gebruik genomen. Hierdoor zijn verschillende landschapstypen ontstaan met eigen cultuurhistorische, visuele en functionele kenmerken. De bebouwing in de gebieden vertoont echter veel overkomsten, zodat overal in het buitengebied dezelfde welstandscriteria worden gebruikt. De bebouwing bestaat in hoofdzaak uit boerderijen en landarbeiderswoningen.

Ruimte

Het wierdenlandschap

Het overgrote deel van het grondgebied in de gemeente Loppersum wordt aangemerkt als wierdenlandschap. De twee belangrijkste kenmerken van dit landschapstype zijn de wierden en de grote mate van openheid. Deze openheid is aanwezig, omdat de beplanting zich beperkt tot de erven.

Er komen twee karakteristieke verkavelingspatronen voor, namelijk de onregelmatige blokverkaveling (ten zuidoosten van Oosterwijtwerd) en de radiale verkaveling (bij Toornwerd). Ook ten westen van Middelstum komen karakteristieke verkavelingen voor.

De onregelmatige blokvormige verkaveling is ontstaan doordat sloten en kreken werden gebruikt voor de afvoer van het overtollige water. Veel van deze natuurlijke waterlopen zijn in het verkavelingspatroon opgenomen.

Het dijkenlandschap

De ingepolderde Fivelboezem wordt aangemerkt als dijkenlandschap. Het is een grootschalig, open gebied met grote akkerbouwpercelen. Beplanting staat vooral op de erven en soms langs de oude dijken aan de randen van het gebied. De meeste agrarische bebouwing ligt vrij in het landschap.

Verkavelingspatroon wierdenlandschap (bron Google Maps)

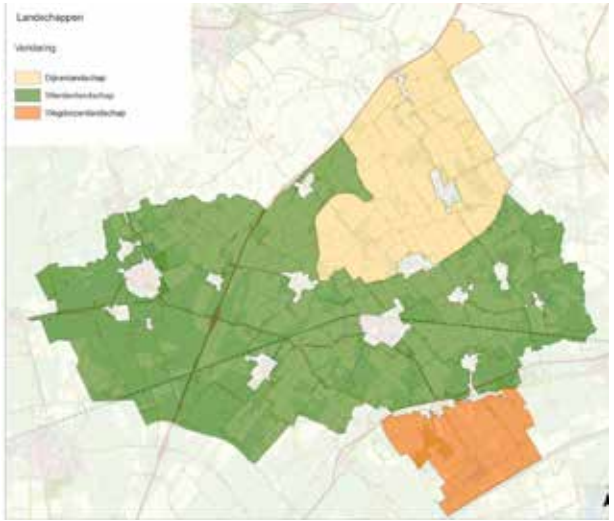
Het wegdorpenlandschap

Dit landschapstype kenmerkt zich door openheid en een regelmatige van noord naar zuid lopend wegenpatroon. De meeste huizen staan in het lint van het Damsterdiep en de Stadsweg.

Plaatsing

De boerenerven

In het buitengebied concentreert de bebouwing zich op erven. De agrarische erven, die vaak verstrooid liggen in het open, weidse landschap, bepalen in belangrijke mate de beleving van het landschap. De erven zijn van oorsprong omzoomd met een bomenrij, waarbinnen de boerderijbebouwing staat. In de gebieden met een onregelmatige blokverkaveling volgen het boerenerf en



de bebouwing vaak het onregelmatige landschapspatroon en is er vaak geen eenduidige situering en oriëntatie van de erven en de agrarische bebouwing. Het erf kan de vorm van een veelhoek hebben. Bij een regelmatig verkavelingspatroon volgen het boerenerf en de bebouwing de hoofdverkavelingsrichting. Het erf heeft dan vaak een rechthoekige opzet.
Op de erven staan de gebouwen compact bij elkaar. Het erf heeft een opdeling in een werk- en een woonerf. Het woonhuis kan op verschillende plekken naast de bedrijfsgebouwen staan, maar is er altijd mee verbonden. De oudere bedrijfsgebouwen liggen vaak in de lengterichting naast elkaar. Soms representeert het boerderijcomplex zich met een rijke woonhuisgevel en fraaie beplanting en tuin aan de weg. Het bedrijfsdeel is vaak met de toegang naar de weg of de oprit geplaatst.

De woonbebouwing
De arbeiderswoningen staan vaak direct aan de weg.

Hoofdvorm

Het *kop-hals-rompboerderijtype* komt veel voor. Dit boerderijtype heeft een woonhuis, de 'kop', de 'hals' met keuken en melkkamer en een schuur, de 'romp'. Het woondeel van de boerderij is dus duidelijk gescheiden van het bedrijfsdeel. Soms zit het voorhuis zonder tussenlid aan de schuur vast. Ook de combinatie 'dwarshuis-hals-romp' komt voor.

Bij het *Oldambtstertype* is het woondeel geheel geïntegreerd in het volume van de boerderij. Het woonhuis en bedrijfsdeel zitten onder één doorgaande nok. In de overgang van schuur naar woondeel 'krimpt' het volume zich en wordt de goot hoog.

Alle boerderijen hebben een gestrekte, rechthoekige hoofdvorm en een kap. De bedrijfsgebouwen van boerderijen hebben een hogere nok dan de woning - uitgezonderd het Oldambtstertype en veel nieuwe bedrijfsgebouwen - en een lagere goothoogte. De kapvorm van de schuren is een zadeldak met dakschilden aan het einde. Het woondeel kan door zijn verzelfstandigde positie een andere kapvorm hebben.
Nieuwe mestsilo's vallen dikwijls op door hun afwijkende vorm en kleurgebruik en door de plaatsing buiten de cluster op het erf.

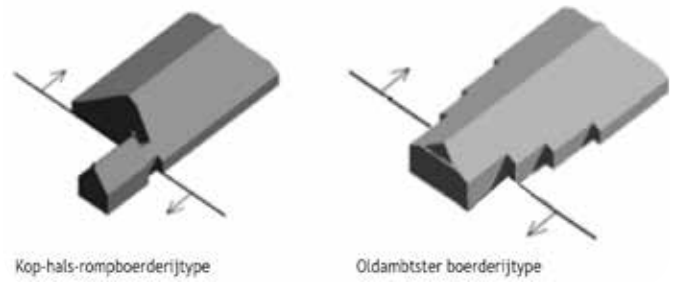
De incidenteel voorkomende woonbebouwing staat vaak met de hoofd- en de nokrichting evenwijdig aan de weg en is afgedekt met een kap, meestal een zadeldak. De woningen hebben door de lage goot- en noklijn een kleinschalig karakter.

Aanzicht en opmaak

Voor de woonhuizen van boerderijen en de oude arbeiders-woningen is gebruikgemaakt van natuurlijke materialen: hout voor de kozijnen en deuren, metselwerk voor de gevels en keramische pannen voor de daken. Een enkele keer worden pleisterwerk en rieten kappen toegepast. De gesloten baksteenarchitectuur heeft een verticale geleding.

Verkavelingspatroon dijkenlandschap (bron: Google Maps)

Verkavelingspatroon wegdorpenlandschap (Google Maps)



De oudere bedrijfsgebouwen van boerderijen zijn uitgevoerd in metselwerk voor de muren en oorspronkelijk riet, maar later plaatwerk voor de daken; soms is het voorste gedeelte afgedekt met dakpannen. Nieuwe bedrijfsgebouwen zijn vaak gebouwd van staalplaat.
De detaillering is over het algemeen sober. Het dwarshuis, dat veel gebouwd is rond 1900, kent een meer rijke versiering met deuromlijstingen, pilaters en andere neostijlkenmerken uit die tijd.
Bij de woonbebouwing is voor het metselwerk een aardetint en voor de kozijnen wit en okergeel of donkergroen gebruikelijk. De bedrijfsgebouwen hebben overwegend gedekte kleuren voor de daken. Voor nieuwe bedrijfsgebouwen is donkergroen de meest toegepaste kleur.

Waardering

Het buitengebied heeft een hoge landschappelijke waarde; de ontginnings- en gebruiksgeschiedenis is er goed zichtbaar en het is een gaaf en uniek landschap.
De groei van het boerenerf zal zich ook in de toekomst verder doorzetten. Het respecteren van de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten van het landschap en het aanpassen ten behoeve van een efficiënte agrarische bedrijfsvoering, zijn beleidsintenties die in het welstandsbeleid dienen te worden afgewogen en gecombineerd.

Welstandscriteria

Algemeen
- Een bouwplan moet altijd voldoen aan het bestemmingsplan. De criteria treden niet in de plaats van de bestemmingsplanregels.
- Indien een bouwplan niet past binnen de navolgende criteria, wordt het bouwplan getoetst aan de algemene welstandscriteria uit hoofdsuk 4.

Plaatsing
De boerenerven zijn telkens net iets anders georiënteerd ten opzichte van de (openbare) weg, ook de vorm en de hoofdrichting van het erf zijn, indien er sprake is van een onregelmatige verkaveling, telkens anders. Het is daarom lastig vanuit de ruimtelijke kwaliteit eenduidige uitspraken te kunnen doen over de plaatsing van nieuwe bedrijfsbebouwing.
Hierna zijn algemene uitgangspunten aangegeven waarbinnen voor elke situatie een specifieke oplossing kan worden gezocht.
- Waar aanwezig, dient de kleinschalige structuur te worden gehandhaafd.
- Het erf moet als één geheel in het landschap herkenbaar zijn (dus geen open gaten tussen de bebouwing).
- Naarmate de nieuw te plaatsen stal of loods groter is, is er een groter (nieuw) erf rondom gewenst.
- De plaatsing van nieuwe (bedrijfs)bebouwing is afgestemd op de historische kavelinrichting en/of de richting van de bestaande bebouwing.
- De kaprichting is evenwijdig aan de hoofdrichting van het historische erf en/of de bestaande bebouwing.
- Bijgebouwen en bedrijfsgebouwen moeten zich binnen de clustering van het erf schikken.
- Een ruimtelijke scheiding tussen woonerf en bedrijfserf behouden of opnieuw aanbrengen.
- Bedrijfsbebouwing geplaatst naast de oorspronkelijke boerderij mag de scheidslijn tussen woon- en bedrijfsdeel niet overschrijden.
- Op een onregelmatig, veelhoekig historisch erf wordt nieuwe bedrijfsbebouwing bij voorkeur naast de bestaande bebouwing geplaatst.
- Bij een oriëntatie van de bedrijfsbebouwing op de weg mag nieuwe bedrijfsbebouwing, ook de mest en sleufsilo's, de gevellijn langs de weg niet overschrijden.
- Mestsilo's bij voorkeur niet direct in het zicht van de openbare weg situeren en bij voorkeur achter de achtergevellijn van het oorspronkelijke hoofdgebouw.
- Silo's zo veel mogelijk clusteren zodat er een rustig boerderijsilhouet ontstaat.
- Waar dat aan de orde is, dient het doorzicht naar het achterliggende landschap gehandhaafd te blijven.

Hoofdvorm
- De hoofdgebouwen, de woonhuizen en de bedrijfsgebouwen zijn afgedekt met een kap.
- Er dient een afstemming in kapvorm en dakhelling nagestreefd te worden per boerderijcomplex.
- Nieuwe bedrijfsbebouwing is eenvoudig en heeft een rechthoekige plattegrond.

Aanzicht
- Bij uitbreiding of vernieuwing van een woonhuis is de gekozen stijl in samenhang met het bestaande.
- Bij uitbreiding of vernieuwing wordt bij een woonhuis een verticale geleding van de vensteropeningen in overwegend gesloten gemetselde gevels gehandhaafd.

Opmaak
- Kleur, materiaal en detaillering dienen aan te sluiten bij hetgeen in het gebied gebruikelijk is.
- Voor woonhuizen wordt rode of roodbruine baksteen toegepast en eventueel incidenteel stucwerk in een lichte kleur.
- Voor woonhuizen worden rode, roodbruine, grijze of zwarte dakpannen toegepast.
- Het gebruik van plaatmateriaal als gevelbekleding is niet toegestaan, behalve bij bedrijfsgebouwen.
- Mestsilo's dienen te worden uitgevoerd in donkere, dekkende kleuren.

Reclame bij agrarische bedrijven
- Per bedrijfspand/-deel één reclame-uiting op de bedrijfsgevel met een maximale oppervlakte van 2,5 m^2.
- Per bedrijf één vrijstaand reclamebord, geplaatst in relatie met de erftoegang met een maximale oppervlakte van 2,5 m^2.

Reclame bij een woning met beroep aan huis
- Per pand één reclame-uiting aan de gevel op de begane grond met een maximale oppervlakte van 0,5 m^2.
- Per woning één vrijstaande reclame-uiting, geplaatst in relatie met de erftoegang met een maximale oppervlakte van 1 m^2.

3.2 Historische kern en beschermd dorpsgezicht

Algemeen

De oudste en de meeste dorpen in de gemeente zijn wierdendorpen. Ze zijn ontstaan als kunstmatige ophogingen op de kwelderwallen. Met de aanleg van de dijken vanaf het jaar 1000 ontstaan de dijkdorpen. De wierden van Eenum, Huizinge, Leermens, Oosterwijtwerd, Toornwerd, Westerwijtwerd, Wirdum en Westeremden zijn deels afgegraven. De oorspronkelijke functie van de wierden was door de bedijkingen al lang verdwenen en rond 1900 voorzag de wierdengrond in de vraag naar vruchtbare teelaarde. De onbebouwde delen van de wierden werden hiervoor afgegraven.

De historische kernen van de wierdendorpen Huizinge, Loppersum, Middelstum, Stedum en Westeremden zijn in de jaren tachtig van de vorige eeuw door het Rijk aangewezen als beschermde dorpsgezichten. In 2009 is het beschermde dorpsgezicht Middelstum uitgebreid met het gebied ten noorden van de Burgemeester van Ankenweg. In Loppersum is het beschermde dorpgezicht ook in 2009 uitgebreid met de bebouwing tussen het station en het centrum. Deze gebieden met ruime vrijstaande woningen en villa's zijn tussen 1900 en 1940 in ontwikkeling gekomen.

De meeste bebouwing in de historische kern is van voor 1850. Maar panden zijn in de loop van de tijd vervangen en vernieuwd en hebben gedurende hun bestaan verschillende functies vervuld, bijvoorbeeld van winkel naar woning. Binnen de wierden kunnen twee typen worden onderscheiden: wierden met van oorsprong een radiale structuur en wierden met een oorspronkelijk rechthoekige structuur. De wierden met een radiale structuur hebben een straalsgewijs wegenpatroon, dat uitmondt op een rondweg aan de voet van de wierde. Het wegenpatroon bij wierdendorpen met een rechthoekige structuur bestaat uit een aantal parallel aan elkaar gelegen straten en paden met dwarsverbindingen. Aan de randen liggen de boerderijen. In de dijkdorpen is het dijktracé met de lintbebouwing bepalend voor de lineaire opbouw van het dorp.

Met de bloei van de akkerbouw en het stijgende aantal arbeidsplaatsen vond in de periode 1850-1880 in de oude kern een verdichting van de bebouwing met woningen, winkels en bedrijfjes plaats. Dit leverde het beeld op van een gesloten straatwand, ondanks het feit dat de panden allemaal vrijstaand waren. Aan de dwarsstraatjes en paden was de bebouwing kleiner van schaal en minder homogeen dan aan de hoofdstraten. Doordat beplanting in deze straten ontbrak, ontstond een steenachtig karakter. In die dorpen waar de wierden deels zijn afgegraven en die daardoor onbebouwd zijn gebleven, is het bebouwingsbeeld opener en groener gebleven. Er is vaak een mooi contrast tussen de intieme sfeer van de hoger gelegen straatjes en huizen en de ruime vergezichten over het omringende land. De dijkdorpen hebben door het brede wegprofiel van het voormalige dijktracé vaak een ruimere opzet. Het straatbeeld is er met groenstroken en laanbeplantingen opener.

Het beschermde dorpsgezicht in Middelstum en Loppersum, dat rond en na 1900 is gebouwd, heeft een heel ander karakter. Het bestaat voornamelijk uit grote, vrijstaande woonhuizen aan brede, lommerrijke lanen.

Plaatsing

De gebouwen staan meestal direct aan de straat, of zijn van de straat gescheiden met een smalle voortuin. De voorgevelrooilijn kent - binnen een bandbreedte - een mate van variatie. Over het algemeen geldt dat des te ouder de bebouwing is, des te kleiner vaak de afstand tot de straat is. De overwegend vrijstaande panden staan vaak vrij dicht op elkaar, waardoor op sommige plekken het beeld van een aaneengesloten straatwand ontstaat. Door kleine verschillen in de rooilijn, lijsthoogte, materiaal, dakhelling en gevelindeling ontstaat een kleinschalig en levendig beeld.

De hoofdrichting van de bebouwing is zowel evenwijdig aan de straat als haaks op de straat. In de wierdendorpen staan veel huizen met een langskap evenwijdig aan de straat en een enkele keer met een kleine verdraaiing.

In de dijkdorpen staan veel huizen, vooral als ze rond 1900 gebouwd zijn, met de kaprichting haaks op de straat. De bijgebouwen bevinden zich in hoofdzaak achter de hoofdgebouwen.

In de beschermde dorpsgezichten van rond en na 1900 staan de grote villa's en woonhuizen op ruime kavels en op een ruime afstand tot de straat.

Hoofdvorm/aanzicht/opmaak

De bebouwing bestaat voor het grootste deel uit één laag met kap. De hoofdvorm heeft vaak een enkelvoudige geleding. Een uitzondering hierop is het *krimpentype*. Het huis 'krimpt' aan de voorzijde (het oude woonhuisgedeelte) en wordt met een lagere gootlijn breder naar achteren (het oude stalgedeelte).

De kapvorm is meestal een zadeldak of schilddak eventueel met een wolfseind.

In het beschermde dorpsgezicht gebied dat rond en na 1900 is gebouwd, heeft de bebouwing vaak twee bouwlagen en een gelede, meervoudige hoofdvorm, die is opgebouwd uit samengestelde volumes.

Kenmerkende elementen in het straatbeeld zijn de brede lijstgoten van de langskappen en de doorgetrokken gemetselde kopgevels. Andere kenmerkende elementen zijn de wolfseinden met daaronder brede lijsten. De gevels zijn over het algemeen tamelijk gesloten en kennen een verticale geleding van de vensteropeningen. De gebouwen zijn gemaakt van roodbruine (de oudere) tot helderrode (jaren dertig) baksteen. Ook gedeeltelijk of geheel wit gepleisterde gevels komen voor. De gebouwen zijn afgedekt met rode, roodbruine, grijze of zwarte dakpannen. Kozijnen en daklijsten zijn van hout en meestal wit geschilderd.

De beschermde dorpsgezichten, die rond en na 1900 zijn gebouwd, kennen een rijkere detaillering en een rijker materiaal- en kleurgebruik.

Waardering

De historische kernen en de beschermde dorpsgezichten kennen een hoge waardering vanwege de kenmerkende ruimtelijke structuur en karakteristieke bebouwing. Het beleid voor de historische kern is gericht op handhaving hiervan, nieuwe ontwikkelingen worden ingepast binnen de bestaande kwaliteiten. Het beleid voor het beschermde dorpsgezicht is vastgelegd in het betreffende bestemmingsplan en richt zich op het in stand houden van het gehele dorpsbeeld; de karakteristieke onderdelen als kapvormen, gevelindelingen, detailleringen en kleurstellingen dienen te worden gehandhaafd.

Welstandscriteria

Algemeen
- Een bouwplan moet altijd voldoen aan het bestemmingsplan. De criteria treden niet in de plaats van de bestemmingsplanregels.
- Indien een bouwplan niet past binnen de navolgende criteria, wordt het bouwplan getoetst aan de algemene welstandscriteria uit hoofdstuk 4.
- Nieuwe bebouwing dient qua hoofdvorm, schaal en kleur- en materiaalgebruik aan te sluiten bij de bestaande bebouwing.
- Kleine bouwplannen worden getoetst aan de criteria voor veelvoorkomende kleine bouwwerken uit hoofdstuk 2.

Plaatsing
- De bestaande oriëntatie van het hoofdgebouw wordt gehandhaafd.
- In het beschermd dorpsgezicht wordt de historische gevellijn gehandhaafd, dan wel hersteld.
- In de historische kern vindt een eventuele afwijking van de bestaande gevellijn plaats binnen de variatiebreedte van de aangrenzende voorgevelrooilijnen.
- Bij vervanging of uitbreiding wordt de ruimte tussen de gebouwen gerespecteerd, zodat het bestaande bebouwingsbeeld gehandhaafd blijft.
- De bestaande hoofd- en nokrichting, haaks op, evenwijdig aan of enigszins verdraaid langs de weg, wordt bij uitbreiding of vernieuwing gehandhaafd.

Hoofdvorm
- Bij vervanging of uitbreiding wordt aangesloten bij de bestaande en omringende gootlijnen en nokhoogtes.
- Bij vervanging of uitbreiding wordt de bestaande geleding van het hoofdgebouw gerespecteerd.
- Toegevoegde elementen zoals dakkapellen, erkers en aanbouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdvorm.
- De hoofdgebouwen en vrijstaande bijgebouwen zijn afgedekt met een kap. De kapvorm beperkt zich tot een zadeldak en een schilddak. De kap kan uitgevoerd zijn met een wolfseind. Een eventuele knik in het dakvlak is ter plaatse van de krimp.

Aanzicht
- Bij vervanging of uitbreiding is de gekozen stijl in samenhang met de bestaande bebouwing en gericht op behoud van het bestaande beeld.
- Bij vervanging of uitbreiding wordt bij een woonhuis een verticale geleding van de vensteropeningen in overwegend gesloten gemetselde gevels gehandhaafd. Horizontale accenten worden gevormd door gootlijsten of langskappen. Voor winkelgevels is een opener beeld mogelijk met een meer horizontale geleding.

Opmaak
- Rode of roodbruine baksteen.
- Incidenteel stucwerk in een lichte kleur.
- Rode, roodbruine, grijze of zwarte dakpannen op hoofd- en bijgebouwen.
- Bij vervanging of uitbreiding sluit de detaillering aan bij het bestaande.

Reclame op winkel- en bedrijfspanden
- Per pand maximaal twee reclame-uitingen aan de gevel.
- Reclame wordt vlak of loodrecht aan de gevel aangebracht.
- Haaks op de gevel steekt de reclame maximaal 0,5 m uit en heeft een maximaal oppervlak van 0,80 m^2.
- Platte borden tegen de gevel zijn maximaal 0,5 m hoog en zijn niet breder dan 50 % van de gevelbreedte
- Reclame wordt aangebracht dicht bij de betreffende functie.
- Geen reclame bovenop luifels en niet boven de goot- en daklijn.

Reclame bij wonen met bedrijf aan huis
- Per pand één reclame-uiting aan de gevel met een maximale oppervlakte van 0,5 m^2.

3.3 Bebouwing langs uitvalswegen

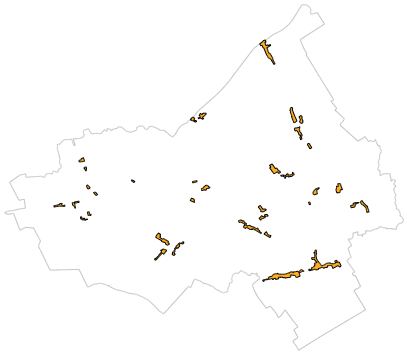
Algemeen
Er is aan het einde van de negentiende eeuw door de opkomst van industriële bedrijven, de verbeterde landbouwmethoden en door de daling van de woning-bezetting een toenemende behoefte aan woningen. Naast verdichting van de oude kern ontstond er rond 1900 vanuit de oude kern lintbebouwing langs de bestaande uitvalswegen. In alle dorpen in de gemeente Loppersum komt deze vorm van uitbreiding voor. Van oudsher is er een functiemenging in deze lintbebouwing.

Ruimte
De ruimte bestaat vaak uit een doorgaande asfaltweg met aan één of twee zijden een trottoir, soms is er aan één zijde een smalle groenstrook met bomen.

Plaatsing
De bebouwing is per straat of deel van de straat in een vrij strakke voorgevelrooilijn geplaatst, op enige afstand tot de weg. De onderlinge afstand tussen de woningen is vrij gelijkmatig en leidt tot een tamelijk gesloten straatwand; soms zijn er doorzichten naar het achterliggende gebied. Bijgebouwen staan in hoofdzaak achter het hoofdgebouw. De hoofdrichting van de woningen is zowel haaks op de weg alsook evenwijdig aan de weg en hangt af van het woningtype en de bouwstijl.

Hoofdvorm/aanzicht/opmaak
De woningen hebben in hoofdzaak één laag met kap. De geleding van de hoofdvorm is meestal enkelvoudig en de plastiek is vrij sober. Opvallend in de linten is dat er bouwstijlen uit de periode 1880 tot heden voorkomen. De kenmerkende woning van rond 1900, het zogenaamde *Groninger dwarshuis* komt er voor. Dit is een symmetrisch woningtype met de nok evenwijdig aan de weg en een schild- of wolfsdak met schoorstenen op de nok. Bij de rijkere woningen worden gevelbanden en versieringen boven de ramen en deuren aangetroffen. Ook zijn in die periode woningen gebouwd van het zogenaamde *krimpentype*, met de nok loodrecht op de weg. Tot die tijd zijn de ramen verticaal. Rond 1930 werden strakker vormgegeven woningen gebouwd van helderrode steen met schilddaken en met een horizontale raamvorm. Vaak hebben deze woningen details die verwijzen naar de Amsterdamse School. In de linten staan sterk vernieuwde of recent gebouwde woningen, maar er is nergens een sterk contrast met de oorspronkelijke woningen.
Oudere woningen zijn gebouwd in roodbruine baksteen met zwarte of grijze dakpannen. Delen van de gevels zijn soms wit gepleisterd. Woningen uit de jaren dertig zijn gebouwd van helderrode steen met grijze of zwarte dakpannen. Incidenteel zijn er bedrijven gevestigd in de linten.

Waardering
Er is waardering voor het samenhangend ruimtelijk ensemble. Ondanks de grote verscheidenheid en leeftijd van de bebouwing en de leeftijd is er een herkenbare eenheid.



Welstandscriteria

Algemeen
- Een bouwplan moet altijd voldoen aan het bestemmingsplan. De criteria treden niet in de plaats van de bestemmingsplanregels.
- Indien een bouwplan niet past binnen de navolgende criteria, wordt het bouwplan getoetst aan de algemene welstandscriteria uit hoofdstuk 4.
- Kleine bouwplannen worden getoetst aan de criteria voor veelvoorkomende kleine bouwwerken uit hoofdstuk 2.

Plaatsing
- Het hoofdgebouw is georiënteerd op de weg.
- De bestaande voorgevelrooilijn is het uitgangspunt bij uitbreiding of vernieuwing. Eventuele afwijkingen vinden plaats binnen de variatiebreedte van de aanwezige bestaande voorgevelrooilijnen.
- Bij uitbreiding of vernieuwing wordt de ruimte tussen de gebouwen gerespecteerd, zodat het bestaande bebouwingsbeeld gehandhaafd blijft.
- Grote bedrijfsgebouwen staan op ruime afstand van de weg.

Hoofdvorm
- Bij uitbreiding of vernieuwing wordt aangesloten bij de bestaande en omringende gootlijnen en nokhoogtes.
- Toegevoegde elementen zoals dakkapellen, erkers een aanbouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdvorm.
- De hoofdgebouwen en de bedrijfsgebouwen zijn afgedekt met een kap.

Aanzicht
- Bij uitbreiding of vernieuwing is de gekozen stijl in samenhang met de bestaande bebouwing in de directe omgeving.
- Bij uitbreiding of vernieuwing wordt bij een woon-
- huis een verticale geleding van de venster-openingen in overwegend gesloten gemetselde gevels gerespecteerd. Horizontale accenten worden gevormd door gootlijsten of langskappen.

Opmaak
- Rode of roodbruine baksteen.
- Incidenteel stucwerk in een lichte kleur.
- Rode, roodbruine, grijze of zwarte dakpannen.
- Bij uitbreiding sluit de detaillering aan bij het bestaande.
- Grote bedrijfsgebouwen kunnen opgetrokken zijn in staal of hout en afgedekt zijn met stalen of bitumineuze dakbedekking. De kleurstelling is gedekt of de natuurlijke kleur van het materiaal.

Reclame op (kleinschalige) winkel- en bedrijfspanden
- Per pand maximaal twee reclame-uitingen aan de gevel.
- Reclame wordt vlak of loodrecht aan de gevel aangebracht.
- Haaks op de gevel steekt de reclame maximaal 0,5 m uit en heeft een maximaal oppervlak van 0,80 m^2.
- Platte borden tegen de gevel zijn maximaal 0,5 m hoog en zijn niet breder dan 50 % van de gevelbreedte.
- Reclame wordt aangebracht dicht bij de betreffende functie.
- Geen reclame bovenop luifels en niet boven de goot- en daklijn.

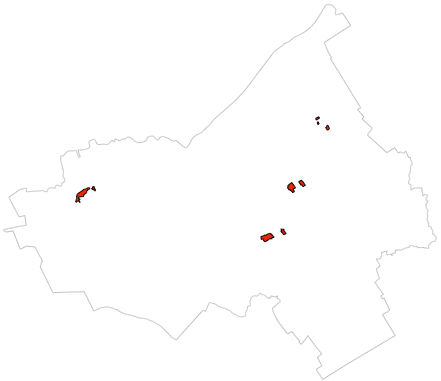
Reclame bij wonen met bedrijf aan huis
- Per pand één reclame-uiting aan de gevel met een maximale oppervlakte van 0,5 m^2.
- Per pand één vrijstaande reclame-uiting, geplaatst binnen 5 m van de erftoegang met een maximale oppervlakte van 1 m^2.

Reclame op grootschalige bedrijfspanden
- Per bedrijf twee reclame-uitingen op de gevel of één op het dak.
- De breedte van platte borden of open belettering is maximaal 2/3 van de gevelbreedte met een maximum van 8 m. De maximum hoogte is 0,75 m.
- Per bedrijf maximaal twee vrijstaande borden, geplaatst in relatie tot de entree. De maximale hoogte is 3,5 m en de maximale breedte is 1 m.
- Per bedrijf drie vlaggenmasten, hoogte en plaatsing conform het bestemmingsplan.

3.4 Vooroorlogse geplande buurt

Algemeen
Naast de bebouwing langs bestaande wegen (de lintbebouwing) en de verdichting van de oude kern, ontstond in de jaren 1850-1940 in een aantal plaatsen de behoefte om op een meer planmatige wijze woningen aan een nieuw aan te leggen straat te realiseren. In Loppersum ontstond deze bebouwing langs de Molenweg en de Singelweg, in Middelstum ontstond deze bebouwing in het gebied tussen het centrum en het Boterdiep. Ook in Zeerijp en ‘t Zandt komt deze manier van uitbreiding op kleine schaal voor.

Ruimte
De ruimte bestaat uit één of meer straten van asfalt of klinkers met aan weerszijden een trottoir van tegels en soms laanbeplanting. De woningen (vrijstaand of twee-onder-een-kap) voor beambten, middenstanders en renteniers zijn in de periode 1900-1940 tot stand gekomen.



Plaatsing
De woningen staan in een rooilijn, door een kleine voortuin gescheiden van de weg. De zijtuinen zijn bescheiden van formaat en bijgebouwen staan aangebouwd achter de woningen, waardoor een tamelijk gesloten gevelwand ontstaat. Bij de grotere woningen neemt de afstand tot de weg en de onderlinge afstand toe, waardoor er een meer open beeld ontstaat. Vrijstaande woningen staan met de hoofdrichting haaks op de weg, twee-onder-een-kapwoningen staan evenwijdig aan de weg.

Hoofdvorm/aanzicht/opmaak
De eenvoudige woningen hebben één bouwlaag met kap, grotere woningen hebben soms twee bouwlagen met kap. De relatieve omvang van de bebouwing vertoont per straat onderling veel overeenkomsten. De geleding en plasticiteit is bij kleine woningen enkelvoudig, bij grotere woningen soms meervoudig samengesteld. De woningen uit de periode rond 1900 kennen veel versieringen in de vorm van gevelbanden en daklijsten, bij grotere woningen worden deze versieringen uitbundiger. Deze woningen, in de stijl van de jaren twintig en dertig, vertonen verwantschap met de Amsterdamse School waarbij de geleding verschuift van verticaal naar horizontaal en waar door de toepassing van erkers de gevel transparanter wordt. De gevels zijn gemaakt van metselwerk in de kleur rood tot donkerrood. Door toepassing van metselwerkversieringen en brede, strak vormgegeven goten, ontstaat er plasticiteit in de gevels. De daken zijn belegd met rode, grijze of zwarte dakpannen.

Waardering
Er is waardering voor de sterke samenhang in deze gebieden en voor de grote variatie aan vormen, bouwstijlen en kleuren.

Welstandscriteria

Algemeen
- Een bouwplan moet altijd voldoen aan het bestemmingsplan. De criteria treden niet in de plaats van de bestemmingsplanregels.
- Indien een bouwplan niet past binnen de navolgende criteria, wordt het bouwplan getoetst aan de algemene welstandscriteria uit hoofdstuk 4.
- Kleine bouwplannen worden getoetst aan de criteria voor veelvoorkomende kleine bouwplannen uit hoofdstuk 2.

Plaatsing
- Het hoofdgebouw is georiënteerd op de straat.
- De bestaande voorgevelrooilijn is het uitgangspunt bij uitbreiding of vernieuwing. Eventuele afwijkingen vinden plaats binnen de variatiebreedte van de aanwezige bestaande voorgevelrooilijnen.
- Bij uitbreiding of vernieuwing wordt de ruimte tussen de gebouwen gerespecteerd.

Hoofdvorm
- Bij uitbreiding of vernieuwing wordt aangesloten bij de bestaande en omringende gootlijnen en nokhoogtes.
- Toegevoegde elementen zoals dakkapellen, erkers een aanbouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdvorm.

Aanzicht
- Bij uitbreiding of vernieuwing is de gekozen stijl in samenhang met de bestaande bebouwing, waarbij de bijzondere elementen van een woning zoals balkons, erkers, ingangsportalen en andere gevelversieringen worden gerespecteerd.
- Bij uitbreiding wordt aangesloten bij de bestaande bouwstijl.

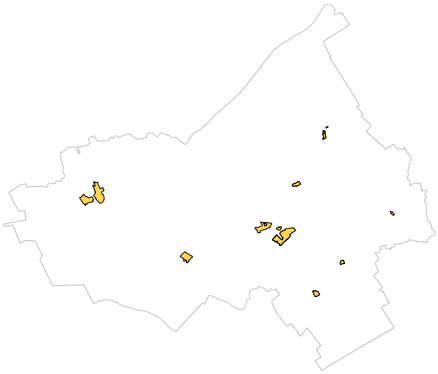
Opmaak
- Rode tot donkerrode baksteen.
- Incidenteel stucwerk in een lichte kleur.
- Rode, grijze of zwarte dakpannen.
- Bij uitbreiding sluit de detaillering aan bij het bestaande.

Reclame bij wonen met bedrijf aan huis
- Per pand één reclame-uiting aan de gevel met een maximale oppervlakte van 0,5 m^2.
- Per pand één vrijstaande reclame-uiting, geplaatst binnen 5 m van de erf toegang met een maximale oppervlakte van 1 m^2.

3.5 Naoorlogse geplande buurt

Algemeen

Na de Tweede Wereldoorlog was er een grote vraag naar woningen. Het bouwen in linten langs bestaande wegen was niet meer toereikend. Er werd overgestapt op een planmatige aanleg en bouw van woningen. In de jaren vijftig tot zeventig werden woningen gebouwd in een strak grit van wegen met de rijtjeswoningen in een strak blok. In de jaren zeventig en tachtig werd het wegenpatroon losser en kwam er meer variatie in de woningblokken. In de jaren negentig tot heden wordt het stratenpatroon weer formeler en gaan de twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen de boventoon voeren. De seriematige woningbouw is vaak door een architect ontworpen, de particuliere woning, die vanaf de jaren negentig veel wordt gebouwd, komt vaak uit een catalogus van een aannemer. Menging van functies komt in de planmatig aangelegde woonbuurten nauwelijks voor, incidenteel is er in de woonbuurt een school ingepast. In de grote kernen Loppersum en Middelstum zijn in de woonbuurten grootschalige verzorgingscomplexen gebouwd.



Ruimte

De woonstraten zijn over het algemeen ruim van opzet. Tot de jaren tachtig zijn er vaak aan weerszijden van de straat trottoirs en ruime plekken ontworpen voor groen en spelen. Het parkeren is meestal in de straat op aangelegde parkeerplaatsen. In de straten met de rijtjeswoningen is er sprake van een wandvormende bebouwing. In de jaren tachtig wijzigen het straatprofiel en het bebouwingbeeld; soms is er aan één of twee kanten een smal trottoir, soms is er geen trottoir en grenzen voortuinen direct aan de weg. Het parkeren geschiedt vaak op het eigen erf. Het straatbeeld wordt opener en afwisselender door de bebouwing met veel vrijstaande woningen. De grote verzorgingscomplexen staan in een groene, parkachtige setting.

Plaatsing

De bebouwing in wijken uit de jaren vijftig en zestig staat in een strakke rooilijn langs de straat. De woningen zijn prominent op de straat georiënteerd. In de jaren zeventig en tachtig kent de bebouwing verspringende rooilijnen en in een enkel geval moet even worden gezocht naar de voordeur. In de jaren negentig tot heden worden de woningen weer in een strakke rooilijn gebouwd met een prominente oriëntatie op de straat. In de jaren vijftig en zestig is de hoofdrichting van de bouwblokken evenwijdig aan de weg. In de jaren zeventig en tachtig staat de hoofdrichting per cluster soms verdraaid ten opzichte van de wegas. Vanaf de jaren negentig is de richting van de bebouwing haaks op of evenwijdig aan de weg.
De grote verzorgingscomplexen staan solitair in een royale setting op een ruime afstand tot de weg.

Hoofdvorm/aanzicht/opmaak

De woningen uit de jaren vijftig zijn vaak één verdieping met kap. De woningen uit de jaren zestig tot zeventig bestaan bijna allemaal uit twee verdiepingen en een flauw hellende kap. De particuliere bouw uit de jaren negentig bestaat vaak uit één bouwlaag met een forse kap. In de kap bevinden zich de slaapvertrekken. Vanaf 2000 worden

de woningen forser en hoger.
Als materiaal worden in hoofdzaak baksteen en dakpannen gebruikt, soms komt houtbouw voor. Kleuren zijn overwegend in de middentoon te vinden, maar soms zijn er zowel in steen, dakpannen als overige onderdelen uitschieters naar lichte of donkere kleurtonen.
De verzorgingscomplexen zijn gevarieerd, van één tot vier lagen hoog, plat afgedekt of met een flauw hellend dak. De tijdsperiode waarin het verzorgingscomplex is gebouwd, is bepalend voor de gehanteerde bouwstijl, het kleur- en materiaalgebruik.

Waardering

Er is waardering voor de kwaliteit van de bestaande leefmilieus en voor de ruime opzet van de buurten.

Welstandscriteria

Algemeen
- Een bouwplan moet altijd voldoen aan het bestemmingsplan. De criteria treden niet in de plaats van de bestemmingsplanregels.
- Indien een bouwplan niet past binnen de navolgende criteria, wordt het bouwplan getoetst aan de algemene welstandscriteria uit hoofdstuk 4.
- Kleine bouwplannen worden getoetst aan de criteria voor veelvoorkomende kleine bouwplannen uit hoofdstuk 2.

Plaatsing
- Een bestaande oriëntatie van het hoofdgebouw op de straat wordt erd.
- De bestaande voorgevelrooilijn is het uitgangspunt bij uitbreiding of vernieuwing.
- Bij uitbreiding of vernieuwing wordt de ruimte tussen de hoofdgebouwen gerespecteerd.

Hoofdvorm
- Bij uitbreiding of vernieuwing wordt aangesloten bij de bestaande en omringende gootlijnen en nokhoogtes.
- Toegevoegde elementen zoals dakkapellen, erkers een aanbouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdvorm.
- Bij rijtjeswoningen worden grotere ingrepen op blokniveau afgestemd.

Aanzicht
- Bij uitbreiding of vernieuwing kan de gekozen stijl anders zijn, maar bij voorkeur passend bij de tijdsperiode.
- Bij uitbreiding wordt aangesloten bij de bestaande bouwstijl.

Opmaak
- Van rode, bruine of gele baksteen tot gevelpuien en panelen in een kleurstelling die harmonieert met de omliggende bebouwing.
- Rode, roodbruine, grijze of zwarte dakpannen of andersoortige dakbedekking.
- Bij uitbreiding sluit de detaillering aan bij het bestaande.

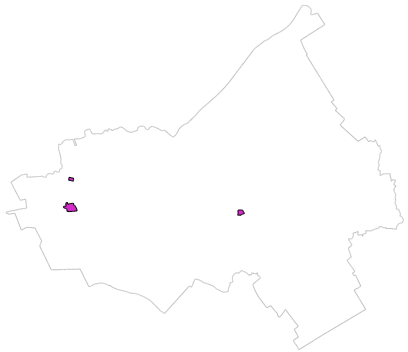
Reclame bij wonen met bedrijf aan huis
- Per pand één reclame-uiting aan de gevel met een maximale oppervlakte van 0,5 m^2.
- Per pand één vrijstaande reclame-uiting, geplaatst binnen 5 m van de erf toegang met een maximale oppervlakte van 1 m^2.

3.6 Bedrijventerreinen

Oorspronkelijk maakten kleine ambachtelijke bedrijven onderdeel uit van de oude kern en de uitvalswegen, maar door schaalvergroting en milieuaspecten werden aparte bedrijventerreinen aangelegd. Het grootste bedrijventerrein is bij Fraamklap. In Loppersum is rondom de Industrieweg een bedrijventerrein aangelegd waar bij het bedrijf ook wordt gewoond. Dit bedrijventerrein oogt hierdoor klein-schalig. Grootschalige detailhandel, zoals een bouwmarkt met een publieksaantrekkende werking, komen op de bedrijventerreinen in de gemeente Loppersum niet voor. Om de regels voor bedrijven op de bedrijventerreinen tot het hoogst nodige te beperken, zal de welstandstoetsing zich richten op twee onderdelen:

- kleurstelling en materiaalgebruik van gebouwen grenzend aan het buitengebied;
- reclame.

Andere reguliere welstandscriteria over bijvoorbeeld plaatsing of vorm zijn bij de welstandtoetsing niet van toepassing.



Welstandscriteria

Algemeen

- Een bouwplan moet altijd voldoen aan het bestemmingsplan. De criteria treden niet in de plaats van de bestemmingsplanregels.
- De aanvraag wordt slechts getoetst op de hierna beschreven welstandscriteria.
- Indien een bouwplan voor toetsing op deze twee onderdelen in aanmerking komt en het niet past binnen de navolgende criteria, wordt het bouwplan getoetst aan de algemene welstandscriteria uit hoofdstuk 4.

Kleurstelling

- Bij bebouwing die zichtbaar is en zichtbaar blijft vanuit het buitengebied is een helder witte kleur, een felle contrasterende kleur of een glimmende reflecterende gevel niet toegestaan.

Reclame

- Per bedrijf twee reclame-uitingen op de gevel of het dak.
- De breedte van platte borden of open belettering is maximaal 2/3 van de gevelbreedte met een maximum van 8 m. De maximum hoogte is 0,75 m.
- Per bedrijf maximaal twee vrijstaande borden met een maximale hoogte van 3,5 m en een maximale breedte van 1 m.
- Per bedrijf drie vlaggenmasten, hoogte en plaatsing conform het bestemmingsplan.

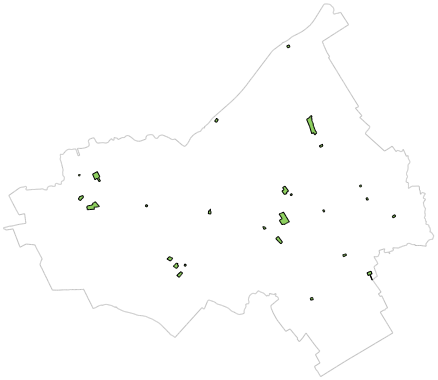
3.7 Sport-, recreatie-, borgterrein en begraafplaats

Algemeen

In en nabij de dorpen zijn terreinen met weinig bebouwing. Dit zijn de sportvelden, de recreatiegebieden, twee borgterreinen - Ewsum bij Middelstum en Rusthoven bij Wirdum - en diverse kleine begraafplaatsen. De twee borgterreinen zijn rijksmonument.
De begraafplaatsen, die eind negentiende begin twintigste eeuw zijn ontstaan, tonen vaak een gaaf en oorspronkelijk beeld. Dit gave beeld komt tot uiting in de aanleg, het groen, het hek en de bebouwing op de begraafplaats.

Ruimte

In de recreatie- en sportgebieden is de groene ruimte de hoofdfunctie en de bebouwing, indien aanwezig, ondergeschikt. Op de borgterreinen zijn het gebouw en het groen één samenhangend geheel. De begraafplaatsen zijn omgeven door een brede sloot met aan de binnenkant een bomenrij of haag. De opzet is vaak symmetrisch.



Plaatsing

De plaatsing van gebouwen in de recreatie- en sportgebieden is zodanig dat de functie van het gebied wordt versterkt.
Op het borgterrein is de plaatsing gerelateerd aan de historische betekenis van de borg, eerst als verdedigingswerk en later vaak als lustoord. Er staat oorspronkelijke bebouwing en bebouwing van jongere datum op de borgterreinen.
Op de begraafplaats beperkt de bebouwing zich tot het toegangshek en een baarhuisje. Vaak nemen deze twee elementen een prominente plaats in op de begraafplaats door de plaatsing ten opzichte van de hoofdassen in het gebied.

Hoofdvorm/aanzicht/opmaak

De hoofdvorm, het aanzicht en de opmaak van de bebouwing in de recreatie- en sportgebieden is ondergeschikt aan de functie van het gebied. Op de borgterreinen bestaat de bebouwing uit één en twee verdiepingen met kap. Het kleur- en materiaalgebruik komt op de borgterreinen grotendeels overeen met de bebouwing in de historische kernen.
Het baarhuisje op de begraafplaats is één verdieping hoog met een kap of plat dak. De bouwstijl geeft vaak goed de heersende stijl in de ontstaansperiode weer. Het hekwerk als hoofdtoegang tot de begraafplaats sluit meestal goed aan bij de stijl van het gebouwtje en is soms eenvoudig van opzet, maar soms ook vol van versieringen met een symbolische verwijzing naar leven, dood en begraven.

Waardering

Ten aanzien van de recreatie- en sportgebieden is er waardering voor de dienende functie van de bebouwing. Er is waardering voor de grotendeels historische bebouwing op de borgterreinen en de begraafplaatsen en voor de gave en oorspronkelijke opzet en inrichting van de begraafplaatsen.

Welstandscriteria

Algemeen
- Een bouwplan moet altijd voldoen aan het bestemmingsplan. De criteria treden niet in de plaats van de bestemmingsplanregels.
- Gelet op de sterk wisselende situaties in de recreatie- en sportgebieden, de gave staat van de begraafplaatsen en het uitzonderlijke karakter van de borgterreinen en de begraafplaatsen zijn de algemene criteria in hoofdstuk 4 het belangrijkste toetsingskader, de navolgende gebiedscriteria zijn aanvullend hierop.

Plaatsing
In het recreatie- en sportgebied
- Plaatsing laten aansluiten bij de structuur en het open bebouwingsbeeld van het gebied.

Op het borgterrein
- De plaatsing is gerelateerd aan de oorspronkelijke invulling van het terrein.

Op de begraafplaatsen
- Plaatsing laten aansluiten bij de structuur van het gebied.

Hoofdvorm
In het recreatie- en sportgebied en op de begraafplaats:
- Eén verdieping plat of met kap.
- Geleding en plastiek benutten om bebouwing te laten aansluiten bij de functie en de omgeving.

Op het borgterrein:
- De (hoofd)vorm is gerelateerd aan het bestaande beeld en de oorspronkelijke opzet.

Aanzicht
Voor de recreatie- en sportgebieden geldt een functionele architectuur.
Voor de borgterreinen en de begraafplaatsen dient de stijl in samenhang te zijn met en gericht te zijn op behoud van het bestaande beeld.

Opmaak
Voor het recreatie- en sportgebied:
- Kleur- en materiaalgebruik en expressie bescheiden en ondergeschikt aan de omgeving.

Voor het borgterrein:
- In samenhang met het bestaande en conform de redengevende monumentomschrijving.

Voor de begraafplaats
- Rode/roodbruine baksteen en/of geheel of gedeeltelijk pleisterwerk in een kleur, passend in de omgeving.
- Rode, grijze of zwarte gebakken pannen, leien of zink.
- Aluminium en kunststof kozijnen, goten en gevelbekledingen en hekwerken zijn niet toegestaan.
- Zorgvuldige detaillering in samenhang met het traditionele beeld in de omgeving.
- Hekwerken van ijzer tussen ijzeren, gemetselde of houten palen in samenhang met het oorspronkelijke beeld van de begraafplaats.

3.8 Ontwikkellocatie

Er zijn een enkele uitbreidingslocaties voor woningbouw in ontwikkeling. Voor Loppersum Over de Wijmers en Middelstum Zuid zijn in 2009 afzonderlijke beeldkwaliteitsplannen vastgesteld door de raad. Met het vaststellen van deze welstandsnota worden deze beeldkwaliteitsplannen ingetrokken.

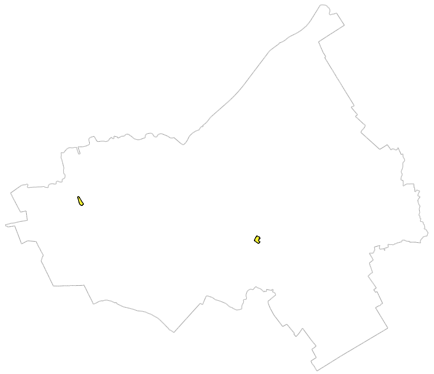
De bouwplannen voor alle in- en uitbreidingslocaties in de gemeente worden getoetst aan de criteria van deelgebied 8, ontwikkellocatie. Dit geldt ook voor locaties die nog ontwikkeld worden in de toekomst. Indien de navolgende welstandscriteria niet aansluiten bij de ontwikkelwens op dat moment, of wanneer het bestemmingsplan niet voorziet in hiernaast genoemde regels, dan wordt een afzonderlijk beeldkwaliteitsplan opgesteld en door de raad vastgesteld.

Deze bestemmingsplan regels zijn;
- het bebouwingstype is de eengezinswoning;
- er zijn (maximale) goot- en nokhoogtes vastgelegd, zodat een kap een vereiste is;
- langs de rand met het buitengebied is een lage gootlijn opgenomen;
- er is een voorgevelrooilijn voorgeschreven waarin gebouwd moet worden.

Welstandscriteria

Algemeen
- Een bouwplan moet altijd voldoen aan het bestemmingsplan. De criteria treden niet in de plaats van de bestemmingsplanregels.
- Indien een bouwplan niet past binnen de navolgende criteria, wordt het bouwplan getoetst aan de algemene welstandscriteria uit hoofdstuk 4.
- Indien er reeds een woning is gebouwd op de kavel, worden kleine bouwplannen getoetst aan de criteria voor veelvoorkomende kleine bouwwerken uit hoofdsuk 2.

Opmaak
- Gevels zijn uitgevoerd in rode tot roodbruine baksteen.
- Daken zijn uitgevoerd in rode, roodbruine, antracietkleurige of grijze pannen.



4 Algemene welstandscriteria

4.1 Algemeen

Bij het toetsen van bouwplannen wordt onderscheid gemaakt tussen de algemene, gebiedsgerichte en objectgerichte criteria. De algemene criteria liggen ten grondslag aan elke planbeoordeling, omdat ze het uitgangspunt vormen voor de uitwerking van de gebiedsgerichte en objectgerichte welstandscriteria. In het navolgende wordt uitgelegd wanneer de algemene criteria worden toegepast.

Het gebruik van algemene criteria

In situaties dat de gebiedsgerichte en de objectgerichte welstandscriteria ontoereikend zijn en het plan niet past in de omgeving of bij naastliggende gebouwen, kan het nodig zijn terug te grijpen naar de meer algemene welstandscriteria. Dit kan het geval zijn bij een bijzondere functie, bijvoorbeeld een schoolgebouw in een woonbuurt of een brug, een afwijkend gebouw, bijvoorbeeld een appartementengebouw in een wijk met overwegend eengezinswoningen, of een bijzonder architectonisch ontwerp. Een voorbeeld hiervan is Het Schröderhuis van Rietveld, dat niet aansluit op zijn omgeving en dus niet voldoet aan de gebiedscriteria, maar toch heel waardevol wordt gevonden. Het kan ook dat door de bijzonderheid van een plek de gebiedsgerichte welstandscriteria niet toereikend zijn. In die welstandsgebieden waar dit vooraf is geconstateerd, wordt dit bij de welstandscriteria aangegeven. Dit is bijvoorbeeld het geval bij de welstandsgebieden ‘begraafplaatsen’ en ‘recreatie-, sport- en borgterreinen’.

Als een plan niet past binnen de gebiedsgerichte criteria of niet voldoet aan de objectgerichte criteria, wordt bekeken of het plan in aanmerking komt voor toetsing op basis van de algemene criteria. In de praktijk betekent dit dat de ruimtelijke kwaliteit van het plan op grond van deze criteria wordt beoordeeld en dat de kwaliteiten van het plan aan de hand hiervan overtuigend kunnen worden aangetoond. Het niveau van ‘redelijke eisen van welstand’ ligt in deze gevallen hoger. Het is immers redelijk dat er hogere eisen worden gesteld naarmate een bouwwerk zich sterker van zijn omgeving onderscheidt of als er veel waarde aan de omgeving wordt gehecht.

Het welstandsadvies dient ook in die gevallen duidelijk te verwoorden en in begrijpelijke taal te onderbouwen waarom het plan voldoet aan de algemene welstandscriteria.

De algemene welstandscriteria zijn gebaseerd op de notitie ‘Architectonische kwaliteit, een notitie over architectuurbeleid’ van prof. ir. Tj. Dijkstra, die hij in 1985 schreef als Rijksbouwmeester.

4.2 De criteria

Relatie tussen vorm, gebruik en constructie

Een bouwwerk wordt primair gemaakt om te worden gebruikt. Hoewel het welstandstoezicht gericht is op de uiterlijke verschijningsvorm, kan de vorm van het bouwwerk niet los worden gedacht van de eisen vanuit het gebruik en de mogelijkheden die materialen en technieken bieden om een doelmatige constructie te maken. Gebruik en constructie staan aan de wieg van elke vorm. Daarmee is nog niet gezegd dat de vorm altijd ondergeschikt is aan het gebruik of de constructie. De verschijningsvorm is meer dan een rechtstreekse optelsom van gebruik en constructie. Er zijn daarnaast andere factoren die hun invloed kunnen hebben, zoals de omgeving en de associatieve betekenis van de vorm in de sociaal-culturele context. Maar als de vorm in tegenspraak is met het gebruik en de constructie, dan verliest zij daarmee begrijpelijkheid en integriteit.

Relatie tussen bouwwerk en omgeving

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat het een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de openbare (stedelijke of landschappelijke) ruimte. Daarbij worden hogere eisen gesteld naarmate de openbare betekenis van het bouwwerk of van de omgeving groter is. Het bestaansrecht van een gebouw ligt niet in het eigen functioneren alleen, maar ook in de betekenis die het gebouw heeft in zijn stedelijke of landschappelijke omgeving. Ook van een gebouw dat contrasteert met zijn omgeving mag worden verwacht dat het zorgvuldig is ontworpen en de omgeving niet ontkent. Waar het om gaat, is dat het gebouw een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de omgeving en de te verwachten ontwikkeling daarvan. Over de wijze waarop dat bij voorkeur zou moeten gebeuren, kunnen de gebiedsgerichte welstandscriteria duidelijkheid verschaffen.

Betekenissen van vormen in de sociaal-culturele context

Voor vormgeving gelden in elke cultuur bepaalde regels, net zoals een taal zijn eigen grammaticale regels heeft om zinnen en teksten te maken. Deze regels zijn geen wetten en moeten ter discussie kunnen staan. Maar als ze worden verhaspeld of ongeïnspireerd worden gebruikt, wordt een tekst verwarrend of saai. Precies zo wordt een bouwwerk verwarrend of saai, als de regels van de architectonische vormgeving niet bewust worden gehanteerd. Als vormen regelmatig in een bepaald verband zijn waargenomen, krijgen zij een zelfstandige betekenis en roepen zij, los van gebruik en constructie, bepaalde associaties op. Pilasters in classicistische gevels verwijzen naar zuilenstructuren van tempels. Transparante gevels van glas en metaal roepen associaties op met techniek en vooruitgang.

In elke bouwstijl wordt gebruikgemaakt van verwijzingen en associaties naar wat eerder of elders reeds aanwezig was of naar wat in de toekomst wordt verwacht. De kracht of de kwaliteit van een bouwwerk ligt echter vooral in de wijze waarop die verwijzingen en associaties worden verwerkt en geïnterpreteerd binnen het kader van de actuele culturele ontwikkelingen, zodat concepten en vormen ontstaan die bruikbaar zijn in de bestaande maatschappelijke realiteit. Bij restauraties is sprake van herstel van elementen uit het verleden, maar bij nieuw- of verbouw in een bestaande (monumentale) omgeving betekent dit dat duidelijk moet zijn wat authentiek is en wat nieuw is toegevoegd. Een ontwerp kan worden geïnspireerd door een bepaalde tijdsperiode, maar dat is iets anders dan het imiteren van stijlen, vormen en detailleringen uit het verleden. Associatieve betekenissen zijn van groot belang om een omgeving te 'begrijpen' als beeld van de tijd waarin zij is ontstaan, als verhaal van de geschiedenis, als representant van een stijl. Daarom is het zo belangrijk om ook bij nieuwe bouwplannen zorgvuldig met stijlvormen om te gaan; zij vormen immers de geschiedenis van de toekomst.

Evenwicht tussen helderheid en complexiteit

Een belangrijke eis die aan een ontwerp voor een gebouw mag worden gesteld, is dat er structuur wordt aangebracht in het beeld. Een heldere structuur biedt houvast voor de waarneming en is bepalend voor het beeld dat men vasthoudt van een gebouw. Symmetrie, ritme, herkenbare maatreeksen en materialen maken het voor de gemiddelde waarnemer mogelijk de grote hoeveelheid visuele informatie die de gebouwde omgeving geeft, te reduceren tot een bevattelijk beeld. Het streven naar helderheid mag echter niet ontaarden in simpelheid. Een bouwwerk moet de waarnemer blijven prikkelen en intrigeren en zijn geheimen niet direct prijsgeven. Er mag best een beheerst beroep op de creativiteit van de voorbijganger worden gedaan. Van oudsher worden daarom helderheid en complexiteit als complementaire begrippen ingebracht bij het ontwerpen van bouwwerken. Complexiteit in de architectonische compositie ontstaat vanuit de stedenbouwkundige eisen en het programma van eisen voor het bouwwerk. Bij een gebouwde omgeving met een hoge belevingswaarde zijn helderheid en complexiteit tegelijk aanwezig in een evenwichtige en spanningsvolle relatie.

Schaal en maatverhoudingen

Elk bouwwerk heeft een schaal die voortkomt uit de grootte of de betekenis van de betreffende bouwopgave. Grote bouwwerken kunnen uiteraard binnen hun eigen grenzen geleed zijn, maar worden onherkenbaar en ongeloofwaardig wanneer ze er uitzien alsof ze bestaan uit een verzameling losstaande kleine bouwwerken. De waarnemer ervaart bewust of onbewust de maatverhoudingen van een bouwwerk, maar waarom de maatverhoudingen van een bepaalde ruimte aangenamer, evenwichtiger of spannender zijn dan die van een andere, valt nauwelijks vast te stellen. Duidelijk is dat de kracht van een compositie groter is naarmate de maatverhoudingen een sterke samenhang en hiërarchie vertonen. Mits bewust toegepast, kunnen ook spanning en contrast daarin hun werking hebben. De afmetingen en verhoudingen van gevelelementen vormen tezamen de compositie van het gevelvlak. Hellende daken vormen een belangrijk element in de totale compositie. Zijn toegevoegde elementen (zoals een dakkapel, een aanbouw of een zonnecollector) te dominant ten opzichte van de hoofdmassa en/of vlakverdeling, dan verstoren zij het beeld; niet alleen van het object zelf, maar ook van de omgeving waarin het is geplaatst.

Materiaal, textuur, kleur en licht

Door middel van materialen, kleuren en lichttoetreding krijgt een bouwwerk uiteindelijk zijn visuele en tactiele kracht; het wordt zichtbaar en voelbaar. De keuze van materialen en kleuren is tegenwoordig niet meer beperkt tot wat lokaal aan materiaal en ambachtelijke kennis voorhanden is. Die keuzevrijheid maakt de keuze moeilijker en het risico van een onsamenhangend beeld groot. Als materialen en kleuren te veel losstaan van het ontwerp en daarin geen ondersteunende functie hebben, maar slechts worden gekozen op grond van decoratieve werking, wordt de betekenis ervan toevallig en kunnen zij afbreuk doen aan de zeggingskracht van het bouwwerk. Dit is bijvoorbeeld het geval wanneer het gebruik van materialen en kleuren een juiste interpretatie van de aard en de ontstaansperiode van het bouwwerk in de weg staat.

5 Excessenregeling

Op grond van artikel 12, lid 1 en artikel 13a van de Woningwet, kunnen burgemeester en wethouders de eigenaar van een bouwwerk dat 'in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand' aanschrijven, om de strijdige situatie ongedaan te maken. Het gaat om bouwwerken waarvan de negatieve invloed op de omgeving breed wordt gedragen.
Deze excessenregeling voorziet achteraf in het ongedaan maken of herstellen van de schadelijke gevolgen van het betreffende bouwwerk. Burgemeester en wethouders kunnen de eigenaar aanschrijven en het bouwwerk laten verwijderen of aanpassen, zodat het exces kan worden opgeheven.
Om te voorkomen dat men achteraf wordt geconfronteerd met de excessenregeling, kan de bouwer van een vergunningvrij bouwwerk het bouwplan toetsen aan de objectcriteria voor veelvoorkomende kleine bouwwerken of bij twijfel een welstandsadvies aanvragen.

Welstandscriteria

De gemeente hanteert bij het toepassen van deze excessenregeling het criterium dat sprake moet zijn van een buitensporigheid in het uiterlijk, die ook voor niet-deskundigen evident is. Er dient sprake te zijn van een flagrante strijdigheid met de in deze welstandsnota opgenomen criteria en er wordt een grote afbreuk gedaan aan de ruimtelijke kwaliteit van een gebied.
Dit heeft betrekking op de volgende criteria:

- Het visueel of fysiek afsluiten van een bouwwerk voor zijn omgeving.
- Het ontkennen of vernietigen van architectonische bijzonderheden bij aanpassing van een bouwwerk.
- Inferieur materiaalgebruik.
- Toepassing van felle of contrasterende kleuren.
- Te opdringerige reclames.
- Reclames, met uitzondering van tijdelijke bouwborden, op onbebouwde percelen.
- Een te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is (zie daarvoor de gebiedsgerichte criteria).
- Verwaarlozing en verval.

Bijlagen

Bijlage I Ontstaansgeschiedenis landschap en dorpen

Inleiding

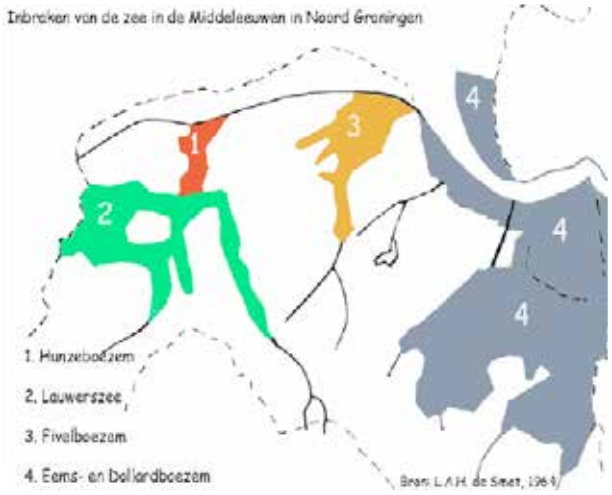
Voor het maken van een gebiedsindeling, die als ondergrond voor een doeltreffend welstandsbeleid kan fungeren, is het van belang te komen tot een typering van de landschappelijke gegevenheden met de aanwezige structuurlijnen en de hiermee in verband staande concentraties van bebouwing. Immers, de bebouwing vormt vaak een verband met voornoemde zaken. Een ander aspect is de leeftijd van de bebouwing, omdat hieraan veel kenmerkende eigenschappen zijn te herkennen. Een derde aspect is het te verwachten aantal initiatieven en de impact ervan op de omgeving, waardoor een apart gebied kan worden benoemd. Om te komen tot een typering van de landschappelijke gegevenheden en de leeftijd van bebouwing volgen hierna een korte schets van de ruimtelijke ontwikkelingsgeschiedenis van het gebied en een korte beschrijving per dorp.

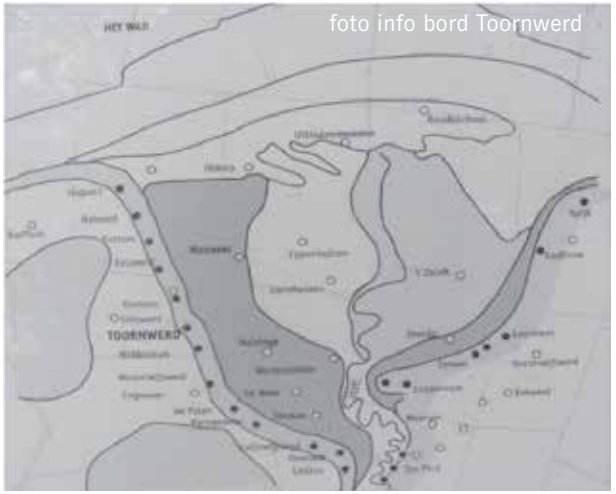
De ontstaansgeschiedenis

Het wierdenlandschap

Omstreeks 500 voor Christus was het gebied van Noord-Groningen half land, half zee; een waddengebied tot aan de zandgronden in Drenthe. In een periode met een hoge zeespiegel ontstonden langs stromen en geulen kwelderwallen. In tijden van een lagere zeespiegel liepen deze kwelderwallen, ook tijdens vloed, niet meer onder. Vanuit de zandgebieden vestigden zich rond 600 voor Christus de eerste bewoners op de kwelderwallen. Eén van deze kwelderwallen liep van Usquert in zuidelijke richting via Middelstum naar Ten Post en vervolgens in noordelijke richting via Loppersum en Godlinze naar Spijk.

Deze kwelderwal vormde de oevers van de Fivelboezem. Dit was het mondingsgebied van de rivier de Fivel in de Waddenzee. De rivier was een natuurlijke afwateringsgeul voor de meer zuidelijk gelegen veengebieden. Verdere stijging van de zeespiegel noodzaakte tot ophogen van de woonplaatsen op de kwelderwallen. Zo ontstonden de wierden. Het wierdenlandschap wordt gerekend tot het oudste cultuurlandschap van Nederland. Van 300 tot 600 na Christus trad een stijging van de zeespiegel op. In deze periode drong de zee via diverse, niet gesloten geulen, in de kwelderwal het daarachter gelegen gebied binnen. Hierbij werd een relatief dun pakket zware klei afgezet. De wierdenbewoners leefden vooral van de landbouw en veeteelt, maar ook van de visvangst. In de middeleeuwen, vanaf circa 1100, is er een aanvang gemaakt met de bedijking.





Veel van de oorspronkelijke wierden zijn hierdoor bewaard gebleven; na de bedijking werden de wierden niet verder opgehoogd en de boerderijen vestigden zich ook buiten de wierden. Enkele wierden werden verlaten, andere kregen op den duur een gewijzigde bevolking: ambachtslieden, arbeiders en handelaren. Vanaf het einde van de negentiende eeuw zijn er veel wierden geheel of gedeeltelijk afgegraven.

Het dijkenlandschap

Tot omstreeks het jaar 1000 stond het gebied onder invloed van de zee en bleven de bewoners op de hogere delen in het landschap wonen. De Fivelboezem bleef zijn omvang houden. Daarna volgde echter een periode waarin de Fivelboezem snel dichtslibde en breidde de bevolking zich door de toenemende bevolkingsdruk ook over de lagere gebieden uit. Met de aanleg van de dijken kwam een eind aan een periode waarin het landschap door de zee werd gevormd. De oude loop van de Fivel is nu nog steeds plaatselijk herkenbaar in het landschap. Na de bedijkingen kregen de bewoners te maken met problemen met de afwatering van het gebied. Oorspronkelijk vond de afwatering plaats via een systeem van geulen die het water naar de Fivelboezem afvoerden. Na de bedijkingen in de middeleeuwen is de afwateringsrichting meestal omgekeerd. Een deel van het natuurlijke afwateringssysteem is in het huidige stelsel van maren en tochten bewaard gebleven.

Het wegdorpenlandschap

Naast het hiervoor beschreven wierdenlandschap en het dijkenlandschap komt er een derde landschapstype in de gemeente voor: het wegdorpenlandschap. Dit is gesitueerd tussen het Damsterdiep en het Eemskanaal. De drie landschapstypen hebben elk hun eigen kenmerken, die in hoge mate bepaald zijn door de ontstaans- en ontginningsgeschiedenis.

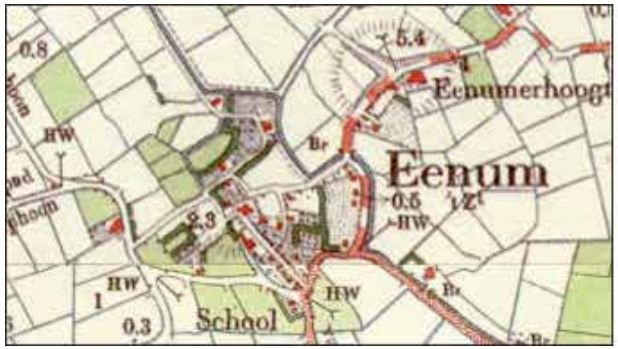
De dorpen

Eenum

Eenum is van oorsprong een radiair wierdendorp. Omstreeks 1917 is de wierde afgegraven. Na 1850 vond er op beperkte schaal uitbreiding plaats. De panden werden onder andere geplaatst aan de IJzerbaan, waardoor deze straat zich verdichtte. Bij de kerk werd een boerderij met grote tweekapsschuur gebouwd. De overige uitbreiding vond voornamelijk plaats aan de Schansweg langs het Eenumermaar.

Garrelsweer

Het dorp Garrelsweer is ontstaan als zogenaamde dochternederzetting tijdens de ontginning van de Fivelboezem vanaf de bestaande wierden. Garrelsweer ligt aan weerszijden van het Damsterdiep. Dwars op het Damsterdiep lopen de Loppersumer Wijmers en de Oude Wijmers. De bebouwing bestaat uit vrijstaande panden die in het algemeen eenvoudig van aard zijn en relatief dicht op elkaar staan. Voor 1850 bestond het dorp in feite uit



drie concentraties van bebouwing langs het Damsterdiep. In de tweede helft van de negentiende eeuw groeiden de dorpsdelen naar elkaar toe en ontstond een lang bebouwingslint langs het water. In het oostelijk deel van het dorp staat een zeventiende-eeuwse steenfabriek, die in 1889 werd uitgebreid met droogloodsen, een kantoor en een kantine. Voorts werden een luxe directeurswoning, een brandmeesterswoning en een dubbele arbeiderswoning gebouwd. De steenfabriek heeft tot 1969 dienst gedaan.

Garsthuizen en Startenhuizen

Het dorp Garsthuizen is ontstaan in de twaalfde eeuw na aanleg van een van de eerste Fiveldijken. Hoewel Garsthuizen een dijkdorp is, staan er wel gebouwen op verhoogd terrein, gelijk een wierde. De structuur van het dorp wordt gekenmerkt door het bochtige verloop van de doorgaande weg (Kuiperijweg/Smydingheweg), die het oude tracé van de dijk volgt. Langs deze weg strekt de bebouwing zich uit. Daarnaast komt ten zuiden van de kerk nog een kleine concentratie woningen voor. Startenhuizen ligt deels in de gemeente Eemsmond en deels in de gemeente Loppersum. De grens ligt bij de Eemshavenweg.

Huizinge

Huizinge is te kenmerken als een dorpswierde met een blokvormige verkaveling. Tussen de vorm van de wierde en de verkaveling bestaat geen duidelijke samenhang. De eerste bronvermelding van het dorp stamt uit de achtste eeuw. Het oudste en tevens markantste niet-agrarische gebouw in Huizinge is de vroeg romano-gotische dorpskerk uit de dertiende eeuw. De structuur van het dorp heeft sinds 1830 weinig of geen verandering ondergaan. Wel is de bebouwing aan verandering onderhevig geweest door vervanging, uitbreiding en verdichting. Kenmerkend voor het dorp is het wierdenreliëf met op de top van de wierde de kerk met kerkhof in samenhang met een blokverkaveld woon- en boerderijengebied op de noord , oost- en zuidflank van de wierde. Bepalend voor de structuur zijn tevens de twee doorgaande routes: de Huizingerweg/ Hoofdweg en de Ubbensweg/Smedemaweg, die de richtingen van de rechthoekige verkavelingsstructuur volgen. Opmerkelijk is de tweedeling in de dorpsstructuur, bestaande uit een dicht bebouwd noordelijk deel met overwegend kleinschalige woonbebouwing, gegroepeerd langs straten, en een extensief bebouwd zuidelijk deel met een drietal grote boerderijen in een lossere ordening.
De aanwijzing van Huizinge tot beschermd dorpsgezicht is met name gericht op de ruimtelijke structuur van het dorp, in samenhang met de historische bebouwing, de beplanting en de ligging in het open agrarische landschap.

Leermens

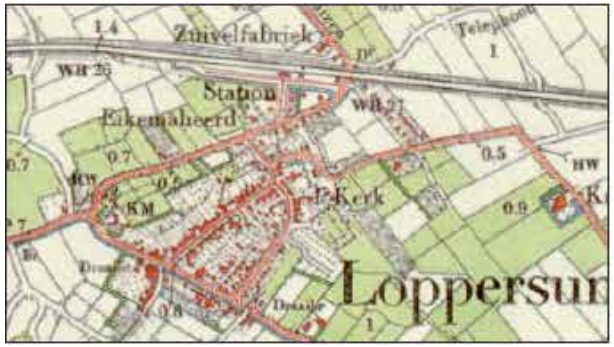
Ook Leermens is van oorsprong een radiair wierdendorp. Begin vorige eeuw is de wierde deels afgegraven. Tot aan 1850 is de wierde spaarzaam bebouwd. Centraal op de wierde bevindt zich de dertiende-eeuwse kerk. Verder stonden er verspreid op de wierde enkele woningen en was er een kleine bebouwingsconcentratie langs het Leermenstermaar. De uitbreiding op de wierde vond vooral plaats tot 1900. Het betreft vrijstaande, overwegend

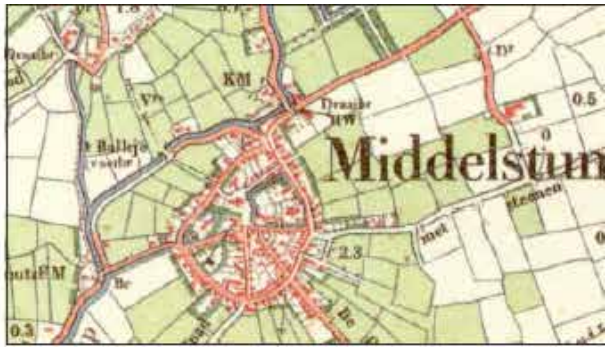
eenvoudige panden. Wel werd na 1900 aan de Dieftilweg lintbebouwing gerealiseerd. De wierde is voor een groot deel onbebouwd gebleven, deze delen hebben meestal een agrarische bestemming. Veel van de oorspronkelijke bebouwing is na 1945 verbouwd.

Loppersum

Het dorp Loppersum is een voorbeeld van een handelswierde. Net als het naburige Stedum had de wierde een regionale handelsfunctie in de periode dat het gebied nog grotendeels onbedijkt was. Loppersum is een wierde met een langgerekte vorm, waarop een centrale, aan weerszijden bebouwde hoofdweg loopt. De hoofdstructuur is tot stand gekomen toen het overwegend agrarische karakter van de nederzetting in de vroege middeleeuwen werd uitgebreid met handelsactiviteiten. Het lijkt aannemelijk dat het open vaarwater van de Fivel daarbij een rol heeft gespeeld. Het belang van de nederzetting tijdens de middeleeuwen kwam tot uiting in de stichting van de kerk, waarschijnlijk omstreeks 800. Speciaal voor de kerk heeft de wierde vermoedelijk een aparte uitbreiding ondergaan. In de elfde eeuw is de houten kerk vervangen door een tufstenen bouwwerk, dat op zijn beurt in de dertiende eeuw werd vervangen door de huidige, forse bakstenen kerk. De stichting van de kerk en de regionale handelsfunctie hebben een belangrijke rol gespeeld in de middeleeuwse ontwikkeling van Loppersum. Behoudens kleine veranderingen en aanpassingen in het bebouwingspatroon en de infrastructuur is de lineaire hoofdopbouw van het dorp sinds 1830 niet in structurele zin gewijzigd. De negentiende- en twintigste-eeuwse uitleg van de plattegrond vindt geheel buiten en voor een groot deel parallel aan de lineaire hoofdstructuur plaats. Van belang zijn de ruimtelijke gevolgen die optraden door wijzigingen in de vervoersinfrastructuur: de afname van het vervoer over water en het toenemende belang van landverbindingen. De aanleg van de spoorlijn Groningen-Delfzijl ten noorden van de dorpskom leidde tot het ontstaan van een villabebouwing tussen kerkplein en station. Het vervolg daarop is de eind negentiende-eeuwse ontwikkeling van renteniers- en middenstandswoningen langs de doorgaande wegen ten noorden en ten zuidwesten van de kom. Eenzelfde ontwikkeling vond plaats rondom de kerk en langs de Nieuwstraat. Na de Tweede Wereldoorlog ontstonden de woonwijken tussen de spoorlijn en de dorpskom.

De kom van Loppersum is in 1987 aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Het beschermingsbelang van Loppersum is vooral gelegen in de kenmerkende historisch-ruimtelijke hoofdstructuur, opgebouwd uit de Lagestraat, de Hogestraat en de kerksituatie. Deze structuur wordt op herkenbare wijze ondersteund door de dorpsbebouwing, die deels historische kenmerken vertoont, en door de inrichting van de openbare ruimte. Met name de monumentale kerksituatie en de grotendeels aanwezige opvaart dragen hiertoe bij. In 2009 is het beschermde dorpsgezicht uitgebreid met het gebied rondom het station.





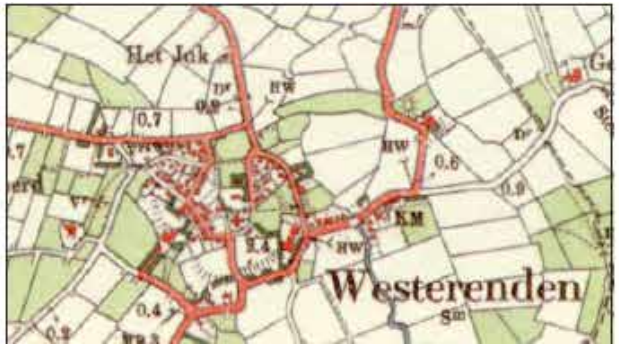
Middelstum
Middelstum ligt op een uitgestrekt wierde, die is opgebouwd uit enkele hoogten die nog steeds afzonderlijk zijn te onderscheiden. Deze hoogten zijn opgenomen binnen een radiale structuur, die wordt gevormd door een radiaal padenstelsel en een ringweg. De structuur, die geldt als een van de omvangrijkste in Noord-Nederland, is op de zuidelijke helft van de wierde zeer regelmatig. Binnen de minder regelmatige noordelijke helft liggen twee borgterreinen die als zodanig nog deels herkenbaar zijn. Het is met name deze kenmerkende radiale structuur die in samenhang met de bebouwing de aanwijzing van Middelstum als beschermd dorpsgezicht rechtvaardigt.
De feitelijke ouderdom van de nederzetting is door gebrek aan bodemkundige en archeologische gegevens niet bekend. Uit bronnen vanaf de veertiende eeuw zijn vermeldingen bekend van de in het dorp gelegen borgen Asinga en Mentheda. Beide terreinen liggen binnen de radiale structuur. De borgen zijn in de achttiende eeuw gesloopt. In de loop van de negentiende eeuw vond binnen de radiale structuur een verdichting van de bebouwing plaats.
Aan het einde van de negentiende eeuw en in het begin van de twintigste eeuw kon door gunstige vervoersmogelijkheden over water de nijverheid in het dorp verder tot ontwikkeling komen. Deze nijverheid, waarvan een houtzaagmolen, een oliemolen, een zuivelfabriek en een steenfabriek de belangrijkste exponenten vormden, concentreerde zich langs het Boterdiep. Voor 1940 was veel van deze industrie alweer verdwenen. Ten dele als gevolg van vorengenoemde nijverheid kwamen in de twintigste eeuw rondom de wierde omvangrijke woonwijken tot stand: voor de Tweede Wereldoorlog tussen de wierde, de weg naar Onderdendam en het Boterdiep, na 1945 aan de andere zijden van de wierde.
Op de wierde zelf vonden rond 1960 ingrijpende veranderingen plaats toen op het centrale deel het oude gemeentehuis en de uit 1877 daterende school werden gesloopt. Op de plaats van de school werd een nieuw gemeentehuis gebouwd, op de plaats van het oude gemeentehuis werd een plein aangelegd. De oorspronkelijke borggracht van het Asingaterrein werd voorts gedempt om een verbreding van de Grachtstraat en de Burchtstraat mogelijk te maken.
Het centrum van Middelstum is in 1987 aangewezen als beschermd dorpsgezicht. In 2009 is het beschermd dorpsgezicht uitgebreid met de bebouwing ten noorden van de Burgemeester van Ankenweg.

Oosterwijtwerd
Oosterwijtwerd is van oorsprong een radiair wierdendorp. Een aantal waterwegen komen bij het dorp samen: het Eenumermaar en het Godlinzermaar. In het begin van de vorige eeuw is de wierde deels afgegraven. De ringweg is helemaal verdwenen. Het wegenpatroon wordt thans alleen nog gevormd door de radiale paden. Rond 1850 bestond het dorp uit bebouwing aan weerszijden van de Dorpsstraat. De uitbreiding vond voornamelijk plaats na 1900 aan de uitvalsweg naar het zuiden, de Damsterweg.

Stedum
Stedum is van oorsprong een wierdendorp met een langgerekte, min of meer rechthoekige verkavelings-structuur. Net als Loppersum is het een voorbeeld van een handelswierde, die een regionale functie had in de tijd dat de wierdencultuur zich optimaal manifesteerde. De ligging van Stedum aan het vaarwater van de Fivel heeft hier vermoedelijk aan bijgedragen. In de negende of tiende eeuw werd op de wierde in het dorp reeds een kerk gesticht. Omstreeks 1100 werd het oorspronkelijke houten gebouw vervangen door het huidige gebouw van steen. Rond 1250 is de bouw van de forse kerk voltooid. Ten noorden van het dorp is rond 1400 de borg Nittersum gebouwd. Op het borgterrein hebben achtereenvolgens drie of vier borgen gestaan, waarvan de laatste in 1818 werd afgebroken. Naast de vroegtijdige verdichting van de bebouwing langs de Hoofdstraat vond de uitbreiding van de bebouwing vooral plaats aan de zuid- en westzijde van de wierde: nabij de opvaart van de haven en langs de buitenzijde van het kerkterrein. Door verplaatsing van boerderijen naar het gebied buiten de wierde trad gaandeweg een verdere vermindering van het agrarische karakter van het dorp op. Gedurende de negentiende en twintigste eeuw trad vooral langs de uitvalswegen een gestage verdichting op van de bebouwing als aanvulling op de wierdenstructuur. Hetzelfde geldt voor de verdichting en de vervangende bebouwing van de wierdenbebouwing zelf. Met name de handelsfunctie, de stichting van de kerk en de borg Nittersum zijn bepalend geweest voor de ontwikkeling van het oude Stedum. Een en ander komt tot uiting in de langwerpige hoofdstructuur van het dorp. De hoofdas wordt gevormd door de Hoofdstraat, die van het deels door bebouwing omsloten kerkterrein naar het voormalige borgterrein loopt.
Het centrale gedeelte van Stedum is aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Het beschermingsbelang is vooral gelegen in de historische-ruimtelijke hoofdstructuur, opgebouwd uit de Hoofdstraat en de kerksituatie.
Deze structuur wordt ruimtelijk ondersteund door de dorpsbebouwing, die deels historische karakteristieken vertoont en door de inrichting van de openbare ruimte, waaraan met name de kenmerkende en monumentale kerksituatie bijdraagt.

Toornwerd
Toornwerd is een radiaire wierde, die eind negentiende eeuw is afgegraven.
Het radiaire verkavelingspatroon van de wierde zet zich voort in het omringende landschap en sluit aan bij de radiaire verkaveling van de wierde van Middelstum. Rond 1850 stonden er verspreid op de wierde enkele boerderijen en arbeiderswoningen. In de jaren twintig van de vorige eeuw werden buiten de wierde negen arbeiderswoningen gebouwd.

Westeremden
Het ontstaan van de dorpswierde Westeremden gaat in eerste aanleg terug tot het begin van de jaartelling. Het oudste vondstmateriaal dateert uit de tweede eeuw na Christus. Tot in de Karolingische tijd wordt de wierde



voortdurend verhoogd en uitgebreid. De ontwikkeling leidt tot een min of meer cirkelvormig opgebouwde dorpswierde. Naar alle waarschijnlijkheid schuiven de oudste bouwplaatsen gaandeweg naar de buitenkant van de wierde, waarbij het centrale deel van de wierde ruimte biedt aan niet-agrarische functies. Deze ontwikkeling start met de kerkstichting in de periode van de negende–elfde eeuw en zette zich in versterkte mate voort na het begin van de systematische dijkaanleg (elfde eeuw). Naast de agrarische bestaansbasis kwam het accent van de verzorgende functies rond 1200 te liggen op kerkelijk terrein. In deze tijd heeft het geestelijk onderwijs in Westeremden een bovenregionale functie, vanwege de nauwe betrekkingen met het klooster Bloemhof in Wittewierum. In het begin van de negentiende eeuw bestond de wierdenbebouwing naast kerkelijke gebouwen en enkele boerderijen in hoofdzaak uit kleinschaliger huizen van dagloners, ambachtslieden en handelaren. In de periode hierop verdubbelde het aantal gebouwen zich door verdichting, met name langs de Dorpsweg en de Kosterijweg. Tevens ontstonden bebouwingsconcentraties langs het wegenpatroon aan de buitenzijde van de wierde. Begin 1900 is een groot deel van wierde afgegraven. Deze afgravingen betroffen vrijwel de gehele, nagenoeg onbebouwd gebleven zuidelijke en westelijke wierdensector. De kom van Westeremden is aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Het beschermde dorpsgezicht omvat de gehele historisch-ruimtelijke structuur van de dorpswierde inclusief de afgegraven segmenten, binnen en ten dele buiten de wierdencontouren. Doel van de aanwijzing is de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende structuur en ruimtelijke kwaliteit van het gebied te onderkennen als zwaarwegend belang bij de verdere ontwikkelingen binnen het gebied.

Westerwijtwerd

Van oorsprong is Westerwijtwerd een radiaire wierde. Deze wierde is echter ontvolkt geraakt, onder meer omdat het dorp zich na de bouw van de kerk in de dertiende eeuw tussen de wierde en het gehucht Engeweer naar de omgeving van de kerk verplaatste. De wierde is eind negentiende en begin twintigste eeuw afgegraven en er rest thans nog een boerderij. De huidige dorpsbebouwing is voornamelijk gesitueerd aan de westzijde van de Westerwijtwerdermaar. De woningen staan langs het water en langs de doorgaande weg, de Dorpsweg. In de nabijheid van het dorp komen verspreid enkele boerderijen voor. Verschillende oude panden zijn vernieuwd of vervangen.

Wirdum

Wirdum is van oorsprong een radiair wierdendorp. Het dorp heeft zich voornamelijk ontwikkeld langs het Wirdumermaar en sluit aan op de bebouwing langs het Damsterdiep. Van de oorspronkelijke bebouwing op de wierde is veel verbouwd of vervangen door nieuwbouw. De wierde is voorts gedeeltelijk afgegraven. Voor 1850 bestond het dorp uit twee delen: in het noorden lag de wierde en in het zuiden was er lintbebouwing langs het Damsterdiep. In de tweede helft van de negentiende eeuw groeiden beide dorpsdelen naar elkaar toe door

middel van lintbebouwing langs het Wirdumermaar. Deze lintbebouwing bestaat uit eenvoudige, vrijstaande woonhuizen die op de weg zijn gericht en met de achterkant naar het water staan.

't Zandt

Het dorp 't Zandt is een dijkdorp, ontstaan langs twee dijken in de Fivelboezem: een oost-westlopende dijk uit de periode 1192-1249 en een haaks daarop staande dijk uit 1249. Later zijn op de dijken de Molenweg en de Hoofdstraat aangelegd. Evenwijdig aan de Molenweg loopt de Oosterstraat. Het dorp heeft zich in hoofdzaak ontwikkeld langs deze drie straten. De oudste bebouwing bevindt zich rond de oude kerk aan de Hoofdstraat. Aan de Oosterstraat richting het haventje aan het Zandstermaar is rond 1850 lintbebouwing tot stand gekomen. In de tweede helft van de negentiende eeuw breidde het dorp zich voornamelijk uit in de vorm van lintbebouwing langs de Hoofdstraat. Na 1900 vond er verdere verdichting en uitbreiding plaats van het lint.

Zeerijp

Zeerijp is één van de oudste dijkdorpen in de gemeente, ontstaan langs een van de eerste dijken in de Fivelboezem. De hoofdstructuur wordt gevormd door de oost-westlopende Borgweg, die het dijktracé volgt, en de haaks hierop staande Molenweg. Halverwege de negentiende eeuw is de bebouwing zeer beperkt. In het westen bevindt zich een kleine concentratie, bestaande uit de veertiende-eeuwse kerk en enkele woningen en boerderijen. Verder staan er verspreid aan de weg nog een paar woningen en een enkele boerderij. In de tweede helft van de negentiende eeuw vulde de bebouwing aan de Borgweg zich verder op. Ook werden langs een aantal dwarswegen woningen gebouwd. Na 1900 vond verdere verdichting plaats in de linten aan de Borgweg en de Molenweg. De bebouwing varieerde van vrij eenvoudige arbeiderswoningen tot luxere burgerwoningen en boerderijen.

Zijldijk

Zijldijk is ontstaan aan een noord-zuidlopende Fiveldijk uit 1317. Het dorp dankt zijn naam aan de zijl (=sluis) die in de dijk werd geplaatst. De meeste bebouwing dateert van voor 1850. Toentertijd strekte het lint zich uit van noord naar zuid met eenvoudige woningen en grote boerderijen. Na 1850 breidde het dorp zich niet noemenswaardig uit. Hier en daar is bestaande bebouwing vervangen.

De ontwikkeling van het huidige landschap vindt haar basis in de bodem, de waterhuishouding, de natuurlijke vegetatie en de invloed die de mens in de loop van de tijd hierop heeft gehad. Deze basis was in de gemeente Loppersum overal dezelfde; het water en de kwelders, het ontstaan van de wierden en de bedijking. Door verschillen in reliëf, waterhuishouding en vruchtbaarheid van de bodem, heeft de mens het gebied op verschillende manieren in gebruik genomen. Hierdoor zijn verschillende landschapstypen ontstaan met eigen cultuurhistorische, visuele en functionele kenmerken. De bebouwing in de gebieden vertoont echter veel overkomsten, zodat overal in het buitengebied dezelfde welstandscriteria worden gebruikt. De bebouwing bestaat in hoofdzaak uit boerderijen en landarbeiderswoningen.

Bijlage II Verbeelding

Verbeelding van de welstandsnota van de gemeente Loppersum, bijgevoegd op blad 1 en blad 2

Colofon

Gemeente Loppersum
Postbus 25
9919 ZG Loppersum
T 0596-548200
F 0596-548201

www.loppersum.nl
gemeente@loppersum.nl

Projectleiding
Niels Poort
Gemeente Loppersum

Teksten, tekeningen, basis lay-out en fotografie
BügelHajema Adviseurs, Assen

Grafische vormgeving
AtweeA - Kirsten Plomp

Loppersum, januari 2014

Alles uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt, mits de bron wordt vermeld.

GEMEENTE
LOPPERSUM

BügelHajema
Plek voor ideeën